

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 qm.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Garagen ist innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßengrenzungsline nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Auf der mit der Bezeichnung 1 festgesetzten Fläche ist eine Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen einer alten Kultursorte vorzusehen. Anzupflanzen sind mind. 2 Bäume bzw. Sträucher je Grundstück.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Für die vorbereiteten Eingriffe gem. § 18 BNatSchG werden rd. 3.870 qm externe Ausgleichsfläche nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur L 92 und an den Seitenfronten im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40/35$ dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur L 92 und an den Seitenfronten im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35/30$ dB einzuhalten.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) mit Ausrichtung zur L 92 und an den Seitenfronten sind bis zu einer Tiefe von 41 m von der Straßenmitte nicht zulässig.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern mit Ausrichtung zur L 92 und an den Seitenfronten in den Lärmpegelbereichen III bis IV sind an allen Fronten der geplanten Baugrenzen mit entsprechend schalldämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Je Baugrundstück sind mind. 2 Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu pflanzen.

8. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firshöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Die Gestaltung der Hauptanlage muss gleichwinklig mit einer Neigung von mind. 25° erfolgen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

0,2

Grundflächenzahl

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe in m

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) 2 BauGB

E

Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

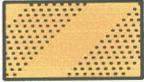
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußweg



Parkplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen

K

Knickschutzstreifen

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

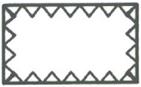


Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen

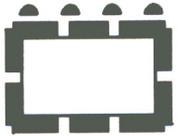


Lärmpegelbereiche mit Abgrenzung

Sonstige Planzeichen



Von der Bebauung freizuhaltenzone
gem. § 9 (10) 10 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

3,20 →

Vermaßung in Meter

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Knicks gem. § 15b LNatSchG

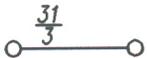


Anbauverbotszone gem. § 29 StrWG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen



Flurgrenze



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Mülltonnenstandplatz



Mögliche Baumstandorte



Sonstige vorhandene Bäume



Sichtdreieck



Abgrenzung der Bauabschnitte

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 16.06.2006 erfolgt.
2. Die Öffentlichkeit wurde durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB frühzeitig in der Zeit vom 26.06.2006 bis 27.07.2006 beteiligt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 19.06.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.10.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 14.08.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2006 bis 24.11.2006 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 8.00 bis 17.00 Uhr, Di. von 7.30 bis 17.00 Uhr, Mi. von 8.00 bis 19.00 Uhr, Do. von 7.30 bis 17.00 Uhr und Fr. von 8.00 bis 15.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.10.2006 im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Braak, 25. JAN. 2007



Ostwin Jarule
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am  sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 15. JAN. 2007



[Signature]
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Braak, 12 5. JAN. 2007



Antonia Jarule
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Braak, 12 5. JAN. 2007



Antonia Jarule
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1, Satz 1 BauGB) und den in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften sowie beachtliche Mängel im Abwägungsvorgang nach § 214 Abs. 3 BauGB und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 3, Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Braak,



Antonia Jarule
Bürgermeister