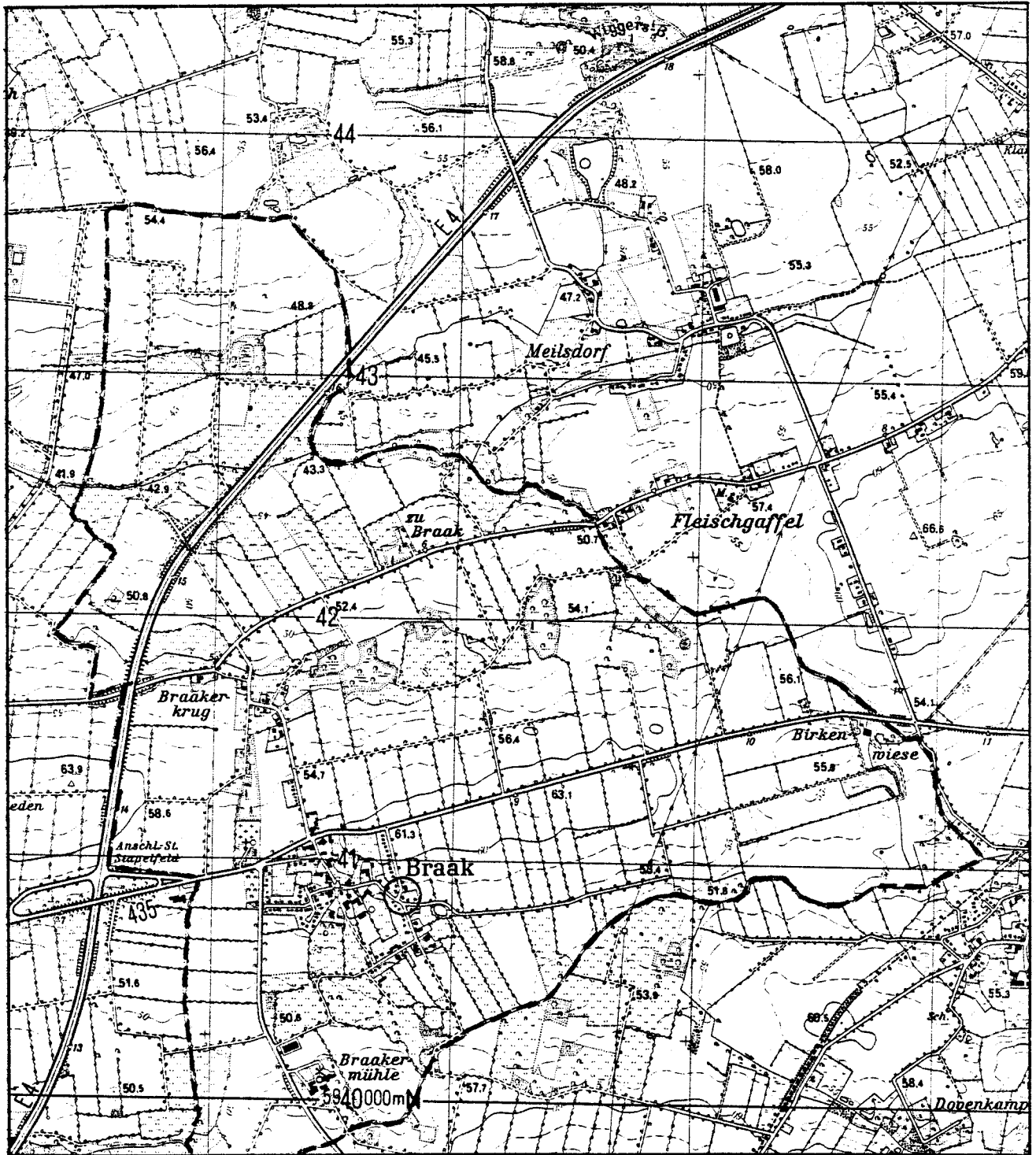


GEMEINDE BRAAK KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

Planverfasser:

**ML-PLANUNG · GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG M B H**  
2061 MEDDEWADE ALTE DORFSTRASSE 52 / 2400 LÜBECK ERLenkAMP 2A

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2  
1. Änderung und Ergänzung  
der Gemeinde Braak

1. Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 2, Gebiet: "Im Dorfgebiet am Fürstredder", der Gemeinde Braak wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 15. März 1977, Az.: IV 810c - 813/04 - 62.11 (2) genehmigt.

Die Gemeindevertretung Braak beschloß die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in ihrer Sitzung am 23. November 1982. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 06. September 1983 wurde der Aufstellungsbeschuß ergänzt und nunmehr als 1. Änderung und Ergänzung festgelegt.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung und Montage der Flurkarten. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde die ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße in 2061 Meddewade beauftragt.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll der südliche Bereich des bisherigen Plangebietes, sowie als Ergänzung die Dorfstraße Richtung Ortsmitte und die künftig geplanten Parkplatzflächen auf dem Flurstück 41/12 der Flur 6 neu überplant werden. Neue Baugrundstücke entstehen hierdurch nicht.

2. Gründe für die Aufstellung:

Im südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 ist bisher auf einem Baugrundstück neben der bestehenden Transformatorstation die für den gesamten

Bereich des Bebauungsplanes erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen als Parkplatz auf dem Grundstück hinter der Versorgungsfläche festgesetzt.

Bei einer Realisierung der Planung würden aufgrund der Gegebenheiten erhebliche Belästigungen durch rangieren und wenden ein- und ausparkender Fahrzeuge entstehen, die in diesem Bereich als nicht vertretbar anzusehen sind.

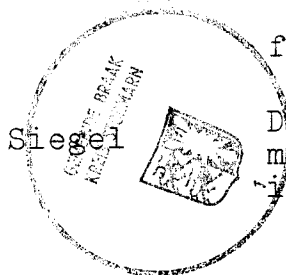
Einer Umlegung und Neuordnung dieser Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Form einer Längsaufstellung vor den Grundstücken des Fürstredders stehen erhebliche landschaftspflegerische Belange aufgrund des dort befindlichen, bisher erhaltenen Knicks entgegen. Auch wären die damit verbundenen Eingriffe in private Belange nicht zu vertreten.

Es ist daher die Anlegung der erforderlichen Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung auf dem Flurstück 41/12 der Flur 6 an der Dorfstraße vorgesehen. Hier ist die Realisierung ohne wesentliche Eingriffe und entgegenstehende Belange durchführbar.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Am Fürstredder - Östlich Einmündung "Fürstredder" in "Dorfstraße" - "Dorfstraße" - Nördlich "An der Moor- kuhle" -, der Gemeinde Braak wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner zwischenzeitlich durchgeführten sechs Änderungen.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist entsprechend der bisherigen Festsetzung als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung der Bauflächen ist in eingeschossiger Bauweise nur mit Einzelhäusern zu bebauen festgesetzt. Die Nutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2



festgesetzt.

Die Mindestgröße selbständig bebaubarer Grundstücke wird mit mindestens 900 qm festgesetzt. Das Flurstück 92/12 ist hiervon ausgenommen.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 0,50 m über dem zugehörigen Fußwegniveau festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind hiervon unterirdische Schwimmbäder.

Für das Baugebiet werden die Dachformen als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen werden von 30 Grad bis 45 Grad Neigung festgesetzt. Garagen sind in ihrer Fassadengestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen. Sie sind mit Flachdach zulässig.

Eine weitere Gestaltung der Baukörper und die Hauptfirstrichtungen wurden nicht festgesetzt, um den Charakter einer Bebauung im ländlichen Raum mit der entsprechenden Vielfalt der architektonischen Gestaltung nicht entgegen zu stehen.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen:

##### 4.1 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch die Straßen "Dorfstraße", "Fürstredder" und "An der Moorkuhle" erschlossen. lediglich die Anordnung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen ist als verkehrliche Erschließungsmaßnahme noch durchzuführen.

Auf dem Grundstück (Flurstück) 41/12 wird nunmehr eine Fläche für das Parken von Fahrzeugen in Senkrechtaufstellung an der Dorfstraße festgesetzt. Hier ist die Errichtung von insgesamt fünf Parkplätzen vorgesehen.

##### 4.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen



Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Gliederung des Baugebietes wird der vorhandene Knick auf dem Grundstück 1 als zu erhalten gemäß § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt.

Als Abschluß zur freien Landschaft hin wird ein 5,0 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) 25a BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt.

Diese Anpflanzung ist als landschaftsgerechte Anpflanzung nur mit Laubbäumen und Laubgehölzen zu bepflanzen in nachfolgender Art und Weise:

Als Grundbepflanzung mit 75 % Flächenanteil: Schlehdorn, Hasel, Hainbuche, Brombeere.

Zur Auflockerung mit 25 % Flächenanteil: Hundsrose, Filzrose, Bergahorn, Feldahorn, Roter Hartriegel, Weiden, Rotbuche, Eberesche, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle.

Diese Maßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG von den künftigen Grundstückseigentümern vorzunehmen. Zuvor ist eine Erörterung und Beratung gemäß § 39a BBauG durchzuführen. Der hieraus resultierende Verpflichtungsbescheid legt den Inhalt des Pflanzgebotes fest.

Siegel

#### 6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Die Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde vorgesehen.

Nur wenn dies nicht, oder nur zu von der Gemeinde nicht tragbaren Bedingungen möglich ist, werden die entsprechenden Maßnahmen nach Teil IV und V des Bundesbaugesetzes (Umlegung gemäß §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gemäß §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung gemäß §§ 85 ff BBauG)

eingeleitet.

Die entsprechenden Maßnahmen sind aus der letzten Spalte des Eigentümerverzeichnis zu ersehen.

7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 2 ist zwischenzeitlich bereits abgeschlossen. Besondere Maßnahmen sind nicht mehr vorgesehen. Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG über den noch zu tätigen Grunderwerb und Bau der Flächen für das Parken von Fahrzeugen hinaus fallen nicht mehr an.

A. Grunderwerb	3.700,-- DM
B. Verkehrsflächen	7.400,-- DM
	<hr/>
	11.100,-- DM

Davon trägt die Gemeinde Braak gemäß § 129 Bundesbaugesetz 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 1.110,-- DM  
=====



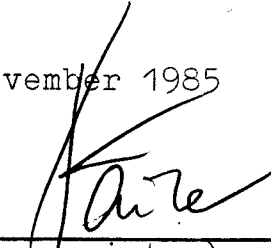
Die benötigten Mittel werden im Haushalt für das Jahr 1985 bzw. den folgenden entsprechend der vorgesehenen Realisierung bereitgestellt.

-----  
Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2, - 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Am Fürstredder - Östlich Einmündung "Fürstredder" in "Dorfstraße" - "Dorfstraße" - Nördlich "An der Moorkuhle", wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Braak am 21. Oktober 1985.



Braak, den 26. November 1985

Siegel

  
 (Bürgermeister)

-----  
Stand der Begründung: Okt. 1983; Okt. 1985;

Ergänzung zur

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 2  
1. Änderung und Ergänzung  
der Gemeinde Braak

Gebiet: Am Fürstredder - Östlich Einmündung "Fürstredder" in  
"Dorfstraße" - "Dorfstraße" - Nördlich "An der Moor-  
kuhle"

Hinweise:

Der Bebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Braak wurde mit Verfügung des Herrn Landrates des Kreises Stormarn vom 11. April 1986, Az.: 61/12 - 62.011 (2-1) mit einer Auflage und zwei Hinweisen genehmigt.

Zur Erfüllung der Auflage und Beachtung der Hinweise hat die Gemeindevertretung Braak in ihrer Sitzung am 28. Januar 1987 den satzungsändernden Beschluß über den Bebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung und Ergänzung gefaßt.

Zur Erfüllung der Auflage wurde die textliche Festsetzung Ziffer 4 um den Text "Das Flurstück 92/12 ist hiervon ausgenommen" ergänzt. Die Begründung ist hierzu auf Seite 3, erster Absatz wie folgt ergänzt: "Das Flurstück 92/12 ist hiervon ausgenommen".

Zur Beachtung der Hinweise sind die Daten in der Präambel entsprechend geändert. Die Daten im 1., 2. und 3. Verfahrensvermerk sind bezüglich der Aushangdaten an den tatsächlichen Aushangzeitraum angepaßt.

In der Begründung Ziffer 5, letzter Absatz sind die Aussagen zur Durchsetzung des Pflanzgebotes wie folgt neu formuliert:

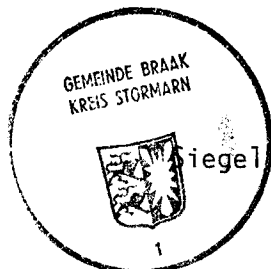
"Diese Maßnahmen sind gemäß § 39b (8) BBauG von den künftigen Grundstückseigentümern vorzunehmen. Zuvor ist eine Erörterung und Beratung gemäß § 39a BBauG durchzuführen. Der hieraus resultierende Verpflichtungsbescheid legt den Inhalt des Pflanzgebotes fest."

In der Begründung Ziffer 7, letzter Absatz wird das Datum des bezogen Haushaltsjahres mit 1985 festgelegt und wie folgt neu formuliert:

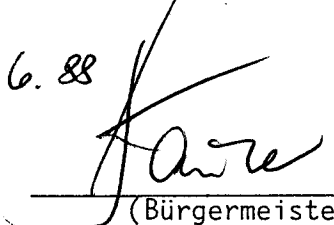
"Die benötigten Mittel werden im Haushalt für das Jahr 1985, bzw. den folgenden entsprechend der vorgesehenen Realisierung bereitgestellt."

---

Die vorstehende geänderte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 - 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Am Fürstreder - Östlich Einmündung "Fürstreder" in "Dorfstraße" - "Dorfstraße" - Nördlich "An der Moorkuhle", der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung Braak gebilligt in der Sitzung am 28. Januar 1987.



Braak, den 13. 6. 88

  
(Bürgermeister)