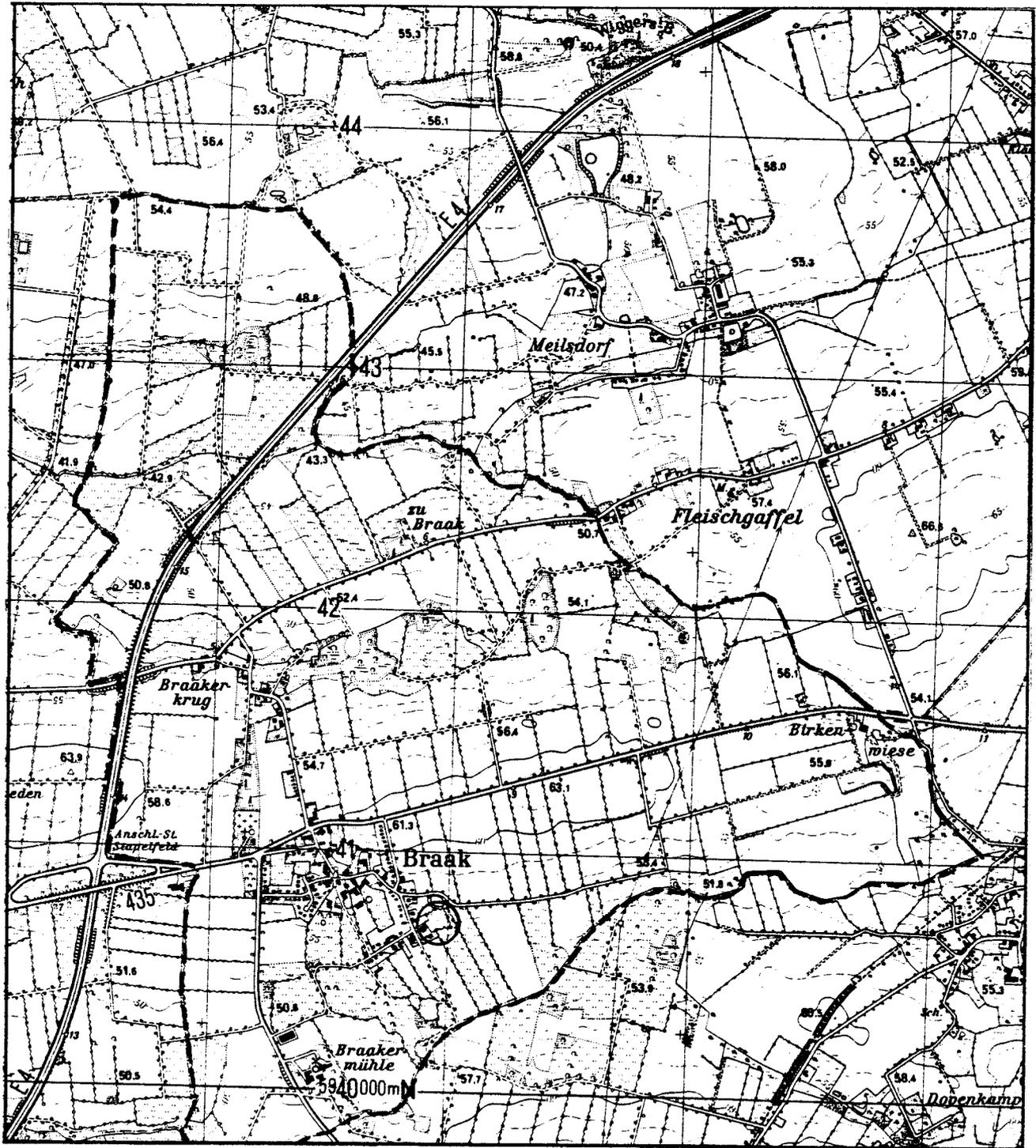


GEMEINDE BRAAK KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

1. vereinfachte ÄNDERUNG

GEBIET: Östlich der Straße „OP DE LOH“, südlich des  
Teiches „MOORKUHLE“.

Planverfasser:

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

# GEMEINDE BRAAK

KREIS STORMARN

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 3  
1. vereinfachte Änderung  
der Gemeinde Braak

Gebiet: Östlich der Straße "Op de Loh", südlich  
des Teiches "Moorkuhle"

### Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 3, Gebiet: An der Moorkuhle, der Gemeinde Braak wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 15. August 1977, Az.: IV 810c - 512.113 - 62.11 (3) genehmigt.

Die Gemeindevertretung Braak beschloß die Aufstellung einer 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 in ihrer Sitzung am 29. Mai 1979.

Die Aufhebung des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Aufhebung aller zu dem Verfahren gefaßten Beschlüsse wurde beschlossen von der Gemeindevertretung Braak in ihrer Sitzung am

Die Gemeindevertretung Braak beschloß die Aufstellung einer 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Gebiet: Östlich der Straße "Op de Loh", in ihrer Sitzung am 23. November 1982.

Als Kartengrundlage dient eine Vergrößerung der Flurkarte. Die Höhenlinien wurden aus der Deutschen Grundkarte hineinvergrößert.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde die ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße 52 in 2061 Meddewade beauftragt.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 3 soll der bislang unbebaute Bereich im Osten des Plangebietes sowie die verkehrliche Anbindung an die auf der Westseite liegende Straße "Op de Loh" neu überplant werden.

Gründe für die Aufstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 3 sah für den nunmehr neu zu überplanenden Bereich zwei durch Baugrenzen umgrenzte Bauflächen vor, was unter Berücksichtigung der großen, für die Geschoßfläche anrechenbaren Grundstücksfläche zu einer nicht beabsichtigten und auch nicht vertretbaren baulichen Verdichtung in diesem Bereich führen würde.

Zwischenzeitlich ist eine Teilfläche (Flurstück 62/25) abgeteilt worden und wird nunmehr als Grün- und Gartenbereich von dem angrenzenden Altenheim (Flurstück 62/19) genutzt.

Um die ursprüngliche Planungsabsicht einer offenen, lockeren Bebauung in diesem Bereich sicherzustellen, werden unter Beibehaltung der bisherigen grundlegenden Festsetzungen die bebaubaren Flächen in vier einzelne Flächen aufgeteilt und durch Verschiebung aufgelockert.

Die Gemeinde geht davon aus, daß durch diese Planungslösung die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 3, 1. vereinfachte Änderung, Gebiet: Östlich der Straße "Op de Loh", der Gemeinde Braak wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und seiner bisher durchgeführten sechs Änderungen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 3, 1. vereinfachte Änderung, der Gemeinde Braak werden insgesamt zwei zusätzliche Baugrundstücke geschnitten.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist entsprechend der bisherigen Festsetzung als "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die zukünftige Bebauung soll entsprechend der Festsetzung in eingeschossiger Bauweise nur mit Einzelhäusern erfolgen. Die Nutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt.

Eine Mindestgrundstücksgröße wird nicht festgesetzt. Durch die bereits erfolgte und noch vorzunehmende Grundstücksteilung bleibt die Planungsabsicht aus dem ursprünglichen Bebauungsplan zur freien Landschaft hin als Abschluß möglichst große Grundstücke zu schneiden, erhalten.

Die Sockelhöhen werden mit maximal 1,20 m Höhe über der jeweiligen vorhandenen mittleren Geländeoberkante festgesetzt.

Für das Baugebiet werden die Dachformen als Flachdach, Satteldach oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen werden mit Neigungen von 0 Grad bis 35 Grad festgesetzt.

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.

Für die Teilfläche des Grundstückes Nr. 1, das Plangebietsbestandteil ist, gelten die Festsetzungen bezüglich der Baukörper unverändert weiter.

## 2. Erschließungsmaßnahmen:

### 2.1 Verkehr

Die rückwärtig liegenden Baugrundstücke werden über die öffentliche Verkehrsfläche mit den Flächen für das Parken von Fahrzeugen an der Straße "Op de Loh"

durch ein gemeinsames Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 5,0 m bzw. 3,2 m Breite zur Straße "Op de Loh" hin erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird unverändert gegenüber der bisherigen Planung durch die Anlage von sieben Parkplätzen in Senkrechtaufstellung am Beginn der Geh- Fahr- und Leitungsrechtes geordnet.

## 2.2 Wasserversorgung

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser durch das vorhandene Leitungssystem der Hamburger Wasserwerke in der Straße "Op de Loh" sichergestellt.

## 2.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch das vorhandene Entsorgungsleitungssystem des Abwasserverbandes Siek in der an das Plangebiet angrenzenden Straße "Op de Loh" sichergestellt.

## 2.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Müllbeseitigungsverband Stormarn - Lauenburg sichergestellt. Da ein Einfahren von Müllfahrzeugen in das Geh- Fahr- und Leitungsrecht zur Andienung der rückwärtig liegenden Grundstücke aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten nicht vorgesehen ist, ist im Bereich der Fläche für das Parken von Fahrzeugen eine Fläche von ca. 20 qm als Fläche für das Abstellen von Müllgefäßen festgesetzt. Diese Fläche dient den rückwärtig liegenden Grundstücken zum vorübergehenden Abstellen von Müllgefäßen an den Leerungstagen der Müllabfuhr. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen in das Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist somit nicht erforderlich.

## 2.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Ener-

gie ist durch das vorhandene Versorgungsnetz des Versorgungsträgers SCHLESWAG sichergestellt.

#### 2.6 Versorgung mit Gas

Eine Versorgung des Baugebietes mit Gas ist von Seiten der Gemeinde in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

#### 2.7 Telefonversorgung

Die Gemeinde Braak ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost in Hamburg angeschlossen.

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

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zur Gliederung des Baugebietes werden ein vorhandener Anpflanzstreifen sowie eine hohe Knickeiche in der Nähe des Teiches "Moorkuhle", eine weitere auf dem Grundstück 62/13 als zu erhalten gemäß § 9(1)25b BBauG festgesetzt.

#### 4. Besondere Maßnahmen:

Auf dem Grundstück Nr. 7 (Flurstück 62/19) ist zwischenzeitlich ein privates Altenheim eingerichtet worden. Aufgrund des hierdurch bedingten hohen Andienungsverkehrs und insbesondere den Rangier- und Anfahrgeräuschen soll zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten als Lärmschutz auf dem Grundstück Nr. 1 (Flurstück 62/13) ausnahmsweise entlang des Parkplatzes und des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes die Errichtung einer festen Einfriedigung bis 2,0 m Höhe zulässig sein.

#### 5. 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 entsprechen-

den 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 Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

6. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Die Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 ist zwischenzeitlich bereits abgeschlossen. Besondere Maßnahmen sind nicht mehr vorgesehen. Erschließungskosten im Sinne des § 129 Bundesbaugesetz über den noch zu tätigen Grunderwerb der Flächen für das Parken von Fahrzeugen hinaus fallen nicht mehr an.

A. Grunderwerb 5.000 DM

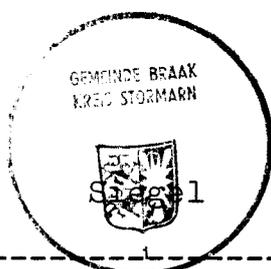
Davon trägt die Gemeinde Braak gemäß § 129 Bundesbaugesetz 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 500 DM

Die benötigten Mittel werden in einem Nachtragshaushalt für das Jahr 1983 bereitgestellt.

---

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3, 1. vereinfachte Änderung, Gebiet: Östlich der Straße "Op de Loh", südlich des Teiches "Moorkuhle", wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Braak am 07. Juni 1983. und 10.5.84



Braak, den 18.4.85

*[Signature]*  
(Bürgermeister)

Braak, den 20. Juni 1983

*[Signature]*  
(Bürgermeister)

---

Stand der Begründung: Febr. 1983  
Juni 1983