

Gemeinde Braak

Kreis Stormarn

## B E G R Ü N D U N G

---

zur 2. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 3  
der Gemeinde Braak

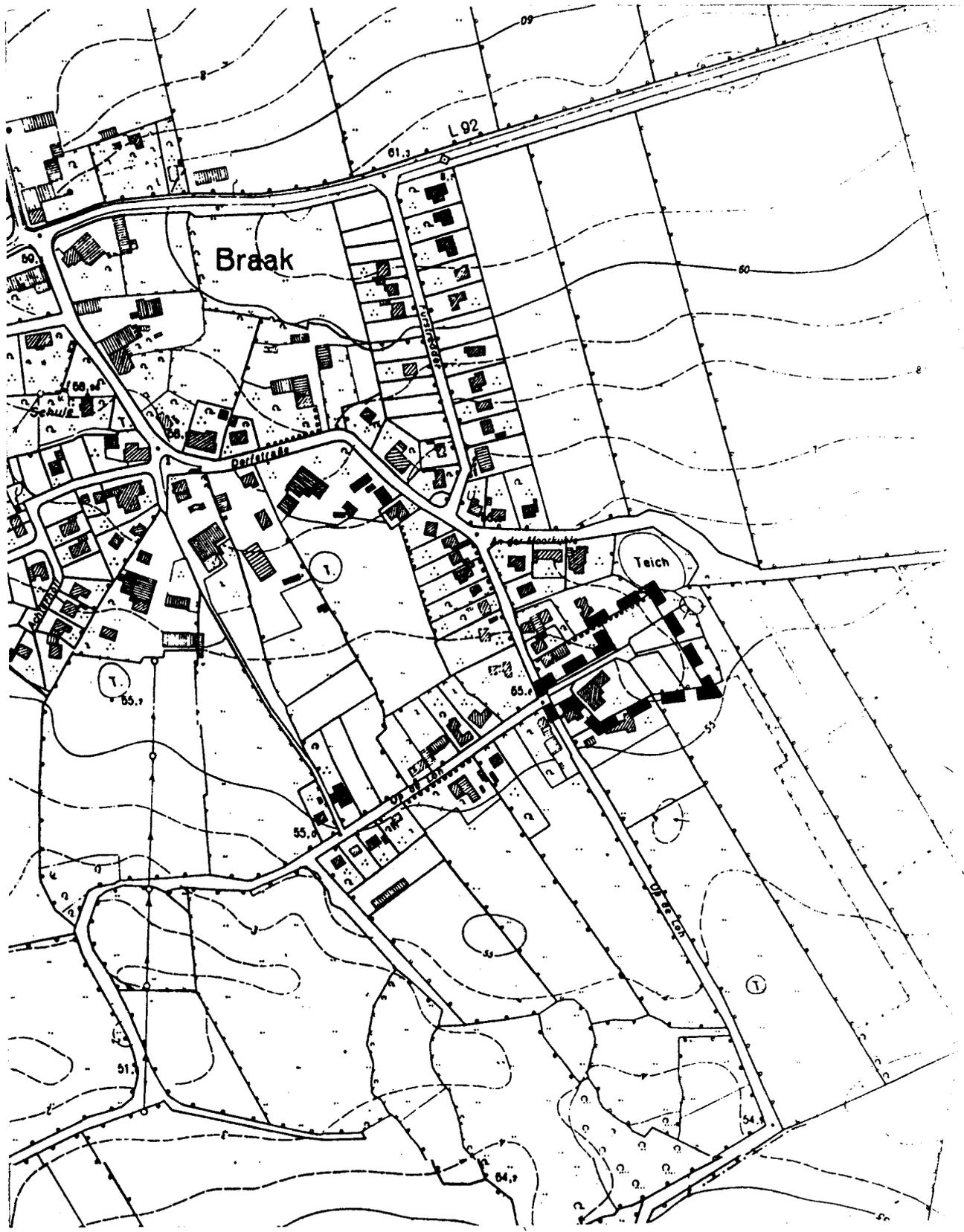
Gebiet:

Östlich "Op de Loh"/"Moorkuhle"  
(Teilbereich)

Originalausfertigung

Übersichtsplan der Gemeinde Braak

Maßstab 1 : 5000



---

**I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

---

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
  - 1.10 Beschlußfassung
  - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen
  
- 2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
  - 2.10 Lage
  - 2.20 Bisherige Nutzung / Bestand
  
- 3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung
  
- 4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen
  - 4.10 Gestaltung und Festsetzungen
  - 4.20 Art der baulichen Nutzung
  - 4.30 Bauweise
  - 4.40 Zahl der Vollgeschosse
  - 4.50 Grundflächenzahl
  
- 5.00 Versorgungsanlagen
  - 5.10 Wasserversorgung
  - 5.20 Schmutzwasserbeseitigung
  - 5.30 Regenwasserbeseitigung
  - 5.40 Energieversorgung
  - 5.50 Abfallbeseitigung
  
- 6.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 13.4.1992 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak den Aufstellungsbeschluß für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet:

Östlich "Op de Loh"/"Moorkuhle".

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 als Vergrößerung von der Flurkarte Maßstab 1 : 2000 verwandt.

Als Rechtsgrundlage für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert und Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I 2. 466),
- b) die Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993,
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVOB1. SH S. 86),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich südöstlich der Ortsmitte der Gemeinde Braak.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Die Grundstücke Nrn. 2, 3, 4 und 5 werden zur Zeit bebaut. Das Grundstück Nr. 6 ist seit Jahrzehnten bebaut.

3.00 Begründung für die Aufstellung, Ziele und Inhalt der Planung

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erstellt die Gemeinde Bauleitpläne in eigener Verantwortung sobald und soweit es erforderlich ist.

Folgende Gründe und Ziele veranlaßten die Gemeinde zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

- Es soll eine weitere überbaubare Fläche auf dem Grundstück Flurstück 62/25 ausgewiesen werden, um zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können.

In Angleichung an den vorhandenen Bestand wird ebenfalls die Dachneigung geändert und angepaßt. Für die rückwärtigen vier Grundstücke sind bereits Befreiungen gemäß § 31 BauGB erteilt worden.

Durch die geplante Bebauung und der damit verbundenen Bauleitplanung wurde seitens der Gemeinde festgestellt, daß der damit verbundene Eingriff unvermeidbar ist. Unvermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Das Minimierungsge-

bot ist hier erfüllt, wertvolle Landschaftsbestandteile wurden nicht in Anspruch genommen, es handelt sich um eine Baulücke, für die Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Für die Grünfläche zwischen Parkplatzanlage und vorhandenem Gebäude wird noch ein Pflanzgebot festgesetzt.

4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung  
der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

---

4.10 Gestaltung und Festsetzungen

---

Die gestalterischen Festsetzungen entsprechen dem Bestand des Umfeldes und sichern, daß eine Gleichbehandlung der Nachbarn untereinander gewährleistet ist.

Es werden Sockelhöhen und Dachneigungen festgesetzt. Die Dachneigung für die östlichen Grundstücke wurde entsprechend den Wünschen der Bauherren auf 45° angehoben. Eine Befreiung wurde bereits erteilt.

4.20 Art der baulichen Nutzung

---

Im Plangeltungsbereich wird entsprechend der Nutzung Dorfgebiet festgesetzt.

4.30 Bauweise

---

Es werden Einzelhäuser festgesetzt, entsprechend des Bestandes des Umfeldes.

4.40 Zahl der Vollgeschosse

Es wird eingeschossige Bauweise festgesetzt, entsprechend des Bestandes und des Umfeldes.

4.50 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen wurden mit 0,2 und 0,3 festgesetzt.

5.00 Versorgungsanlagen

5.10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Hamburger Wasserwerke.

5.20 Schmutzwasserbeseitigung

Für das Plangebiet besteht Anschlußzwang an die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen. In der Gemeinde Braak ist das gemeindliche Abwassernetz an das Netz des Abwasserverbandes Siek angeschlossen.

5.30 Regenwasserbeseitigung

Im Plangeltungsbereich ist eine Regenwasserkanalisation vorhanden. Der Träger ist der Abwasserverband Siek. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auf das Erfordernis der Einplanung von Regen-

wasserrückhaltebecken hingewiesen. Für die vier weiteren Bauplätze im hinteren Bereich wurde bereits von seiten der Wasserbehörde die Genehmigung erteilt, an die vorhandene Regenentwässerungsleitung "Op de Loh" anzuschließen. Hier soll nur ein weiteres Gebäude erstellt werden, so daß eine Forderung zum Bau eines Regenrückhaltebeckens für ein Grundstück überzogen scheint. Zur Zeit werden jedoch durch das Ing.-Büro Bertz mögliche Standorte für eine entsprechende Regenwasserbehandlungsanlage geprüft und der Gemeinde Braak dann zur Entscheidung vorgelegt. Das anfallende Oberflächenwasser von der neuen Parzelle soll mit an die vorhandene Regenentwässerungsleitung angeschlossen werden.

5.40 Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz der Schleswag AG Ahrensburg.

5.50 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung ist durch Satzung der Gemeinde Braak geregelt und wird durch den Abfallwirtschaftsverband Stormarn/Lauenburg vorgenommen.

6.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Ausbau und Ergänzung von öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund der Planzeichnung, Teil A der Satzung, sind nicht erforderlich. Erschließungskosten fallen somit nicht an, so daß auch keine Kostenbeteiligung für die Gemeinde Braak anfällt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Ge-  
meindevertretung der Gemeinde Braak am  
20.07.1994 gebilligt.

Braak, den 25. Nov. 94

  
Bürgermeister

