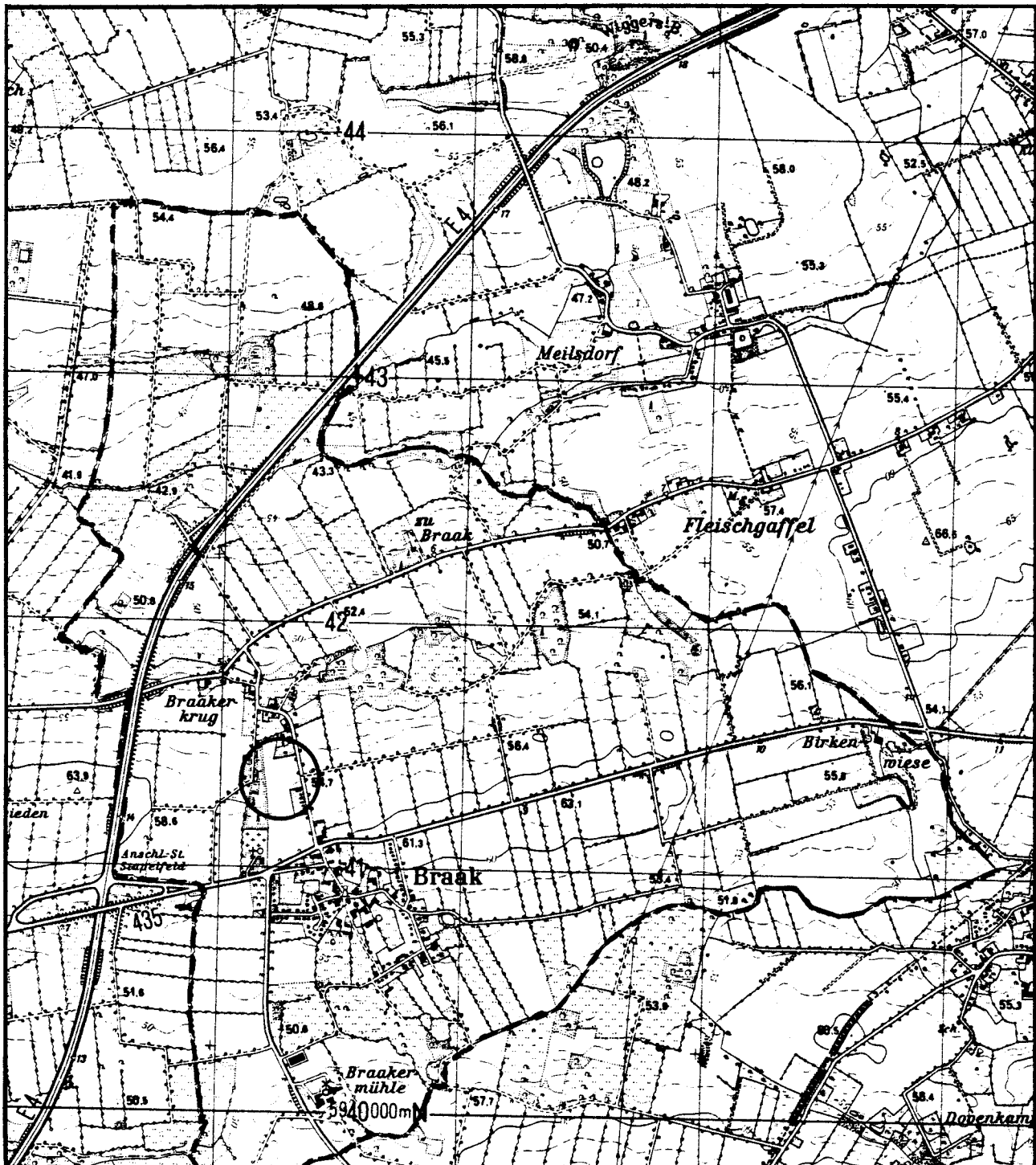


GEMEINDE BRAAK KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

NEUAUFSTELLUNG

BAUGEBIET: Westlich der Straße „IHLENDIEK“;
östlich der Kreisstraße 96 (Neu).

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 4,
-Neuaufstellung-
der Gemeinde Braak

Baugebiet: Westlich der Straße "Ihlendiek",
Östlich der Kreisstraße 96 (Neu).

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 4, -Neuaufstellung-, Baugebiet: Westlich der Straße "Ihlendiek", östlich der Kreisstraße 96 (Neu) der Gemeinde Braak wird aufgestellt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und der bisher durchgeführten sechs Änderungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak.

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Braak in der alten Fassung wurde mit Erlaß des Herrn Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 15. August 1977, Az.: IV 810c - 512.113 - 62.11 (4) mit Auflagen und Hinweisen genehmigt. Er wurde nicht rechtskräftig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak beschloß die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 in der vorgenannten, genehmigten Fassung in ihrer Sitzung am 29. Mai 1979.

In der Sitzung der Gemeindevertretung Braak vom 29. Mai 1979 beschloß die Gemeindevertretung die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, Baugebiet: Westlich der Straße "Ihlendiek", östlich der Kreisstraße 96 (Neu) unter Einbeziehung von Flächen aus der 5. und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak.

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

Die Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4, -Neuaufstellung- der Gemeinde Braak wurde von der ML-PLANUNG-Gesellschaft für Bauleitplanung mbH, Alte Dorfstraße in 2061 Meddewade durchgeführt.

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4, -Neuaufstellung- wird durch folgende Flächen begrenzt:

Im Osten einschließlich der Straße "Ihlendiek"; im Westen einschließlich der Kreisstraße 96 (Neu); im Norden grenzt es an die Parzellen 70/1 und 67/3; im Süden verläuft die Grenze des Plangebietes durch die Parzelle 76/11.

Der Bebauungsplan Nr. 4, -Neuaufstellung-, Baugebiet: Westlich der Straße "Ihlendiek", östlich der Kreisstraße 96 (Neu) stellt im wesentlichen folgende Festsetzungen dar: Auf der Westseite die in Nord-Südrichtung verlaufende Kreisstraße 96 als Verkehrsfläche, daran nach Osten anschließend gleichfalls in Nord-Südrichtung eine Fläche für Aufschüttungen als Schutzfläche gem. § 9 (1) 24 BBauG. Es handelt sich hierbei um einen zu erstellenden Lärmschutzwall. Die daran anschließenden Bauflächen sind als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und seiner Änderungen festgesetzt. Durch das Mischgebiet führt eine Erschließungsstraße als Verkehrsfläche festgesetzt in Nord-Südrichtung mit Anbindungen an die Straße "Ihlendiek". Auf der Ostseite des Plangebietes wird die Straße "Ihlendiek" als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Aus ortsplannerischen und aus Immissionsschutzgründen ist eine Gliederung der Bauflächen vorgenommen worden, sodaß für einzelne Teilflächen gem. § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO nur einzelne Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziff. 1 bis 7 BauNVO zulässig sind.

Die Gliederung ist im einzelnen wie folgt vorgenommen worden:

E (1); Für den Bereich nördlich der an der Straße "Ihlen-diek" vorhandenen Bebauung, sowie für die Grundstücke des derzeit noch bestehenden Mühlenbetriebes, der bei Durchführung der Planung zum Abbruch gelangen soll, sind durch textliche Festsetzung nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziffern 1, 2 und 5 BauNVO zulässig, das sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

E (2); Innerhalb des Mischgebietes, zwischen dem festgesetzten Lärmschutzwall und der neuen Erschließungsstraße sind durch textliche Festsetzung nur Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziffern 2, 3, 4 und 5 BauNVO zulässig, das sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der Bereich ohne eingeschränkte Nutzung im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird aufgrund der bestehenden Bebauung für alle Nutzungsarten der Bebauung nach § 6 BauNVO zugelassen.

Für den Bereich der eingeschränkten Nutzung E (1) soll die Bebauung nur mit Einzelhäusern erfolgen. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit nur einem Vollgeschoß vorgesehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße ist hier mit 800 qm festgesetzt.

In diesem Bereich werden die Dachformen als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind von 25 bis 51 Grad Neigung vorgesehen. Garagen und Anbauten sind mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern bis 18 Grad Neigung zulässig. Eine weitere Gestaltung der baulichen

Anlagen und die Hauptfirstrichtungen wurden für diesen Bereich nicht festgesetzt.

Für den Bereich der eingeschränkten Nutzung E (2) soll die Bebauung in offener Bauweise erfolgen. Die Zahl der Vollgeschosse ist hier mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze vorgesehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärm) ist für diesen Bereich der eingeschränkten Nutzung E (2) die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern im Obergeschoß nur auf der der Kreisstraße 96 (Neu) abgewandten Seite (Ostseite) zulässig.

Für diesen Bereich werden die Dachformen als Flachdach, Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind von 0 bis 35 Grad Neigung vorgesehen. Eine weitere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Hauptfirstrichtungen wurden für diesen Bereich nicht festgesetzt.

Für den Bereich ohne eingeschränkte Nutzung (Südöstlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes) soll die Bebauung nur mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit nur einem Vollgeschoß vorgesehen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt.

Für diesen Bereich werden die Dachformen als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind von 25 bis 51 Grad Neigung vorgesehen. Garagen und Anbauten sind mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern bis 18 Grad Neigung zulässig. Eine weitere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Hauptfirstrichtungen wurden wie auch für die vorgenannten Bereiche nicht festgesetzt, um dem Charakter einer Bebauung im ländlichen Raum mit der entsprechenden Vielfalt der architektonischen Gestaltung nicht entgegen zu stehen.

2. Erschließungsmaßnahmen:

2.1 Verkehr

Das Baugebiet wird von der Straße "Ihlendiek" erschlossen. Ein noch notwendiger Teilausbau dieser Verkehrsfläche ist vorgesehen. Der ruhende Verkehr für die zur Straße "Ihlendiek" hin erschlossenen Grundstücke wird innerhalb der Straße "Ihlendiek" durch Anlegung von Parkstreifen in Längsaufstellung als Flächen für das Parken von Fahrzeugen mit insgesamt sieben Parkplätzen geordnet. Sie befinden sich auf der Westseite der Straße, nördlich der Einmündung des nach Osten abgehenden Querweges. Für das auf der Ostseite der Straße "Ihlendiek" befindliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 sind entsprechend dem für dieses Plangebiet nachzuweisenden Bedarf Flächen für das Parken von Fahrzeugen mit insgesamt drei Parkplätzen in Längsaufstellung auf der Ostseite der Straße "Ihlendiek" festgesetzt.

Die rückwärtig liegenden Bauflächen werden durch die Anlegung einer neuen Erschließungsstraße mit Anbindungen an die Straße "Ihlendiek" im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes erschlossen. Der ruhende Verkehr wird hier durch an verschiedenen Stellen angeordneten Parkstreifen in Längsaufstellung als Flächen für das Parken von Fahrzeugen geordnet. Es sind hier insgesamt 19 Parkplätze vorgesehen.

An der Westgrenze des Plangebietes verläuft in Nord-südrichtung die Kreisstraße 96 (Neu). Diese Verkehrsfläche dient dem überörtlichen Verkehr als Autobahnzubringer zur nördlich liegenden Autobahnauffahrt "Stapelfeld" der BAB A 1. Diese Verkehrsfläche ist entsprechend dem Entwurfsplan übernommen und festgesetzt worden.

Der Ausbau der Straße "Ihlendiek" ist in folgendem Profil vorgesehen: 1,5 m Fußweg, 2,0 m Parkstreifen,

5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen, 1,5 m Fußweg.

Der Ausbau der Erschließungsstraße ist in folgendem Profil von West nach Ost vorgesehen: 2,0 m Fußweg, 2,5 m Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Parkstreifen, 1,5 m Fußweg.

Durch den Ausbau der Kreisstraße 96 (Neu) wird der Durchgangsverkehr von der Straße "Ihlendiek" abgezogen, sie erhält dadurch die Funktion einer Andienungsstraße für die hier bestehende und künftig entstehende Bebauung sodaß von ihr zukünftig keine übermäßigen Geräuschmissionen ausgehen werden.

2.2 Wasserversorgung

Für den Bereich der Gemeinde Braak besteht eine zentrale Wasserversorgung durch den vorhandenen Anschluß an das Netz der Hamburger Wasserwerke. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 ist durch Anschlußmöglichkeit an die in der Straße "Ihlendiek" vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt.

2.3 Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Braak ist dem Abwasserverband Siek angeschlossen. Der Bereich des Bebauungsplanes wird an die in der Straße "Ihlendiek" verlegte Entsorgungsleitung des Abwassernetzes angeschlossen. Die Beseitigung des Abwassers ist dadurch sichergestellt.

2.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist durch das vorhandene Netz der Schleswig sichergestellt. Nördlich, unmittelbar außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Transformatorenstation des Versorgungsträgers, eine neue Transformatorenstation wird im Süden des Plangebietes dargestellt.

2.5 Versorgung mit Gas

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

2.6 Telefonversorgung

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

3. Maßnahmen zum Schutze vor schädlichen Immissionen:

Das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 liegt unmittelbar östlich der Kreisstraße 96 (Neu) und ca. 500 m östlich der Bundesautobahn Hamburg-Lübeck BAB A1. Die Verkehrsdichte für die geplante Kreisstraße 96 ist mit 10.000 Fahrzeugen (DTV) und für die Autobahn mit 40.000 Fahrzeugen (DTV) vorgegeben.

Zur Minderung von Schallimmissionen von diesen Straßen ist im Bebauungsplan unmittelbar nach Osten an die Kreisstraße 96 angrenzend eine Schutzfläche gem. § 9 (1) 24 BBauG in Verbindung mit § 9 (1) 17 BBauG als Lärmschutzwall festgesetzt worden.

Die Gemeinde hat vom Technischen Überwachungs-Verein (TÜV) Hamburg eine schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Braak erstellen lassen. Diese Schalltechnische Stellungnahme ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Untersuchung hat ergeben, daß ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über dem zugehörigen Straßenabschnitt und eine Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 80 km/h in diesem Bereich der Kreisstraße 96 die Mittlungspegel der Geräusche von der Kreisstraße 96 tagsüber unter 60 dB (A) und nachts überwiegend unter 45 dB (A) liegen läßt. Lediglich in den Randbereichen des Plangebietes im Norden und Süden werden die Planungsrichtpegel von 45 dB (A) nachts bis um 2,5 dB (A) über-

schritten.

Die Mittelungspegel des gesamten Verkehrsgeräusches (Verkehrslärm von der Kreisstraße 96 und von der Autobahn) liegen tagsüber nicht meßbar über dem Planungsrichtpegel von 60 dB (A). Während der Nachtzeit liegen die Mittelungspegel des gesamten Verkehrsgeräusches hingegen um 8 bis 9 dB (A) über dem Planungsrichtpegel von 45 dB (A). Der Mittelungspegel des gesamten Verkehrsgeräusches läßt sich durch Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Kreisstraße 96 nicht nennenswert beeinflussen, da der Autobahnlärm durch den Wall nicht nennenswert vermindert werden kann.

Es ist daher vorgesehen, entlang der Kreisstraße 96 einen Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über dem zugehörigen Straßenabschnitt der Kreisstraße zu errichten. Gleichzeitig soll die Höchstgeschwindigkeit auf dem entsprechenden Abschnitt der Kreisstraße 96 auf 80 km/h begrenzt werden.

Als weitere, passive Schallschutzmaßnahme ist durch textliche Festsetzung für den Bereich der eingeschränkten Nutzung E (2) die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern im Obergeschoß nur auf der der Kreisstraße 96 abgewandten Seite (Ostseite) zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutze der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden Erhaltungsgebote im Sinne des § 9 (1) 25b BBauG für ein noch bestehendes Teilstück eines Knickes und **mehrerer Einzelbäume festgesetzt.**

Zur besseren Einbindung des Baugebietes und des zu errichtenden Lärmschutzwalles in die Landschaft sind Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) 25a in Verbindung mit § 9 (1) 25b BBauG festgesetzt worden. Diese Bepflanzung ist entsprechend

der textlichen Festsetzung vorzunehmen. Es dürfen nur Gehölzarten angepflanzt werden, die dem Charakter der Landschaft entsprechen.

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 entsprechenden Maßnahmen nach Teil V des BBauG (Umlegung gem. §§ 45 ff BBauG, Grenzregelung gem. §§ 80 ff BBauG, bzw. Enteignung nach §§ 85 ff BBauG) eingeleitet.

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

6. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes wurden die voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 (8) BBauG auf der Grundlage eines Preisspiegels des Ingenieurbüros Karl-Heinz Nußkern, Paperbarg 4 in 2060 Bad Oldesloe (Mittlere Angebotspreise aus laufenden Submissionen) überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb

Straße Ihlendiek	1.650	
Erschließungsstraße	84.600	
Lärmschutzwall	93.750	
Anteil aus Fußweg und Kinderspielplatz in B 5	13.000	193.000 DM

B. Verkehrsflächen

Straße Ihlendiek	92.400	
Erschließungsstraße	270.400	
Anteil aus Fußweg und Straße Ihlendiek B 5	40.400	403.200 DM

C. Straßenentwässerung

Straße Ihlendiek (100%)	6.400	
Erschließungsstraße (40%)	44.000	50.400 DM

Übertrag

646.600 DM

	Übertrag	646.600 DM
D. Straßenbeleuchtung		
Straße Ihlandiek	22.500	
Erschließungsstraße	17.500	40.000 DM
E. Lärmschutzwall		
Erdarbeiten	119.600	119.600 DM
F. Anpflanzungen		
Lärmschutzwall	50.200	50.200 DM
G. Kinderspielplatz		
Anteil aus B 5	17.000	17.000 DM
		<hr/>
		873.400 DM
		=====

Die Kosten zu A. bis G. sind beitragsfähige Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Hiervon trägt die Gemeinde gem. § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 87.340 DM
=====

H. Regenwasserleitung		
Erschließungsstraße (60%)	66.000	66.000 DM
J. Schmutzwasserleitung		
Erschließungsstraße	176.000	176.000 DM
K. Wasserversorgung		
Erschließungsstraße	77.000	77.000 DM
L. Anpflanzungen		
Abschluss des Plangebietes	7.800	7.800 DM
		<hr/>
		326.800 DM
		=====

Die Kosten zu H. bis L. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Sie werden daher anteilig von den betroffenen Grundstückseigentümern getragen.

Im übrigen regelt sich die Veranlagung der Anlieger nach den entsprechenden Satzungen der Gemeinde Braak.

Es ist vorgesehen, einen Teil der benötigten Mittel in einem Nachtragshaushalt 1981, die weiteren Mittel in folgenden Haushalten der Gemeinde bereitzustellen.

Schluß

Durch den Bebauungsplan Nr. 4, -Neuaufstellung- der Gemeinde Braak bleibt die ursprüngliche Planungsabsicht der Gemeinde für dieses Baugebiet erhalten. Durch die vorgesehene Gliederung, Nutzungsbeschränkungen, wird der überwiegende Teil des Plangebietes künftig gewerblich genutzt werden können, sodaß ausreichend Flächen auch für ansiedlungswillige ortsansässige Gewerbebetriebe vorhanden ist. Die für eine gewerbliche Nutzung festgesetzten Flächen sollen ausschließlich ortsansässigen Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen, mit den für eine Wohnnutzung festgesetzten Flächen soll der örtliche Baulandbedarf für einen längeren Zeitraum gedeckt werden.

Durch die Planung werden der Gemeinde insgesamt 15 Grundstücke für Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffern 1, 2 und 5 BauNVO und ca. 15.000 qm Bauflächen in noch dem einzelnen Bedarf entsprechend abzuteilenden Grundstücken für Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffern 2, 3, 4 und 5 BauNVO zur Verfügung gestellt.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4, -Neuaufstellung-, Baugebiet: Westlich der Straße "Ihrendiek", östlich der Kreisstraße 96 (Neu) wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung Braak am 3. März 81.



Braak, den 12. März 1981

(1. stellvertr. Bürgermeister)

Stand: 27. Febr. 1980 ; 24. Sept. 1980;

Aufgestellt durch:

ML-PLANUNG
GESELLSCHAFT FÜR BAULEITPLANUNG MBH
ERLENKAMP 2A, TEL. 0451/393441
2400 LÜBECK 1 (ISRAELSDORF)