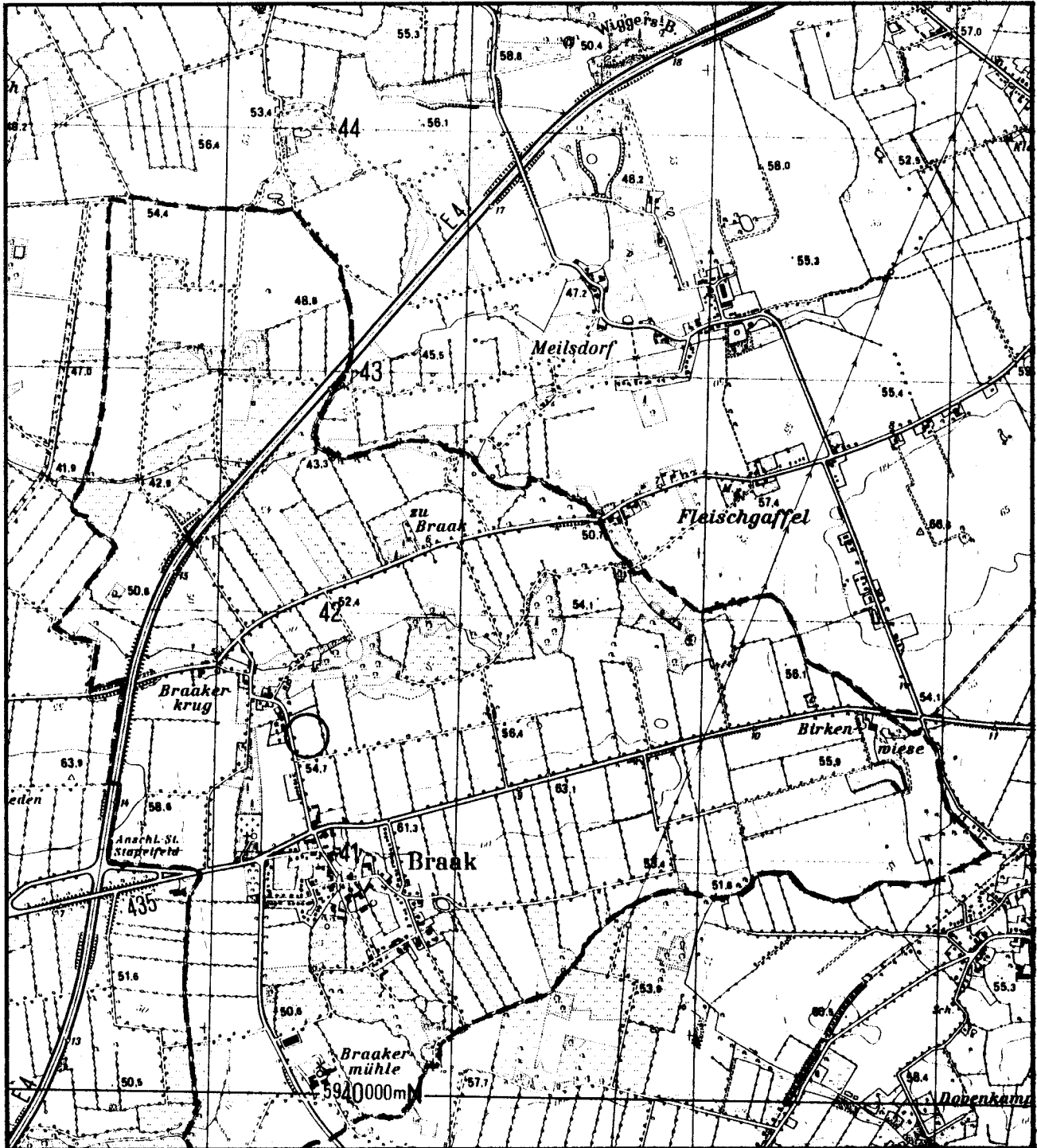


GEMEINDE BRAAK KREIS STORMARN



ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

BAUGEBIET: Östlich der Straße „Ihlendiek“, nördlich
des Querweges.

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5
der Gemeinde Braak

Baugebiet: Östlich der Straße "Ihlendiek",
nördlich des Querweges.

Allgemeines:

Der Bebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: Östlich der Straße "Ihlendiek", nördlich des Querweges, der Gemeinde Braak wird erstellt auf der Grundlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig mit dem Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan durchgeführt.

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

Die Gemeindevertretung Braak beschloß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, Baugebiet: Östlich der Straße "Ihlendiek", nördlich des Querweges, in ihrer Sitzung am 17. Oktober 1978.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes wurde das Planungsbüro H. H. Gerke, Erlenkamp 2a, 2400 Lübeck 1 (Israelsdorf) beauftragt.

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Durch den Bebauungsplan Nr. 5, Baugebiet: Östlich der Straße "Ihlendiek", nördlich des Querweges, werden für die Gemeinde Braak neun Bauplätze zur Verfügung gestellt.

Die Art der baulichen Nutzung ist als "Dorfgebiet" (MD)

gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Die zukünftige Bebauung soll nur mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise erfolgen. Die Ausnutzung der Baugrundstücke ist nach § 17 BauNVO mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt.

Die Grundstücksgrößen sind in Zuschnitten von ca. 1.200 qm vorgesehen.

In der Nordostecke des Planbereiches ist die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Diese Fläche von ca. 2.700 qm ist als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - festgesetzt und wird durch einen Fußweg von der Straße "Ihlendiek" her erschlossen.

Für das gesamte Baugebiet wurden die Dachformen als Sattel- oder Walmdach festgesetzt. Die Dachneigungen sind durch Festsetzung von 25 bis 55 Grad vorgesehen, Anbauten und Garagen sind mit Flachdach zulässig. Eine weitere Gestaltung der Baukörper und die Hauptfirstrichtungen wurden 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 vollständig von der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Straße "Ihlendiek" erschlossen. Ein noch notwendiger Teilausbau dieser Verkehrsfläche ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 vorgesehen, dessen Plangebiet unmittelbar westlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 angrenzt. Der ruhende Verkehr wird innerhalb der Straße "Ihlendiek" durch Anlegung von Parkstreifen in Längsaufstellung (3) geordnet. Entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 4 greift ein

schmäler Streifen dieser Fläche für das Parken von Fahrzeugen in das Plangebiet ein und wird durch den umlaufenden Fußweg abgeschlossen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes führt ein Fußweg als Erschließung des Kinderspielplatzes durch das Baugebiet.

Durch den Ausbau der geplanten K 96 wird der Durchgangsverkehr von der Straße "Ihlendiek" abgezogen. Die Straße Ihlendiek erhält dadurch die Funktion einer Wohnstraße, von der zukünftig keine übermäßigen Geräuschemissionen 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. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 ist durch die in der Straße "Ihlendiek" verlegte Versorgungsleitung an dieses Versorgungsnetz angeschlossen.

2.3 Abwasserbeseitigung

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

2.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist durch das vorhandene Netz der Schleswag sichergestellt. Unmittelbar außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Transformatorenstation.

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 der Landschaft:

Im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde ein größtmögliches Maß an Erhaltungsgeboten im Sinne des § 9 (1) 25b BBauG für erhaltenswerte Knicks festgesetzt. Der entlang der Straße "Ihlendiek" verlaufende Knick darf nur durch notwendige Grundstückszufahrten mit je max. 3,5 m Breite unterbrochen werden.

Als Übergang der neuen Baugrundstücke und zur besseren Einbindung des Baugbietes in die Landschaft ist im Grenzbereich zu den Flächen für die Landwirtschaft ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) 25 a in Verbindung mit § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt worden. Die Bepflanzung ist durch Gehölzarten vorzunehmen, die dem Charakter dieser Landschaft entsprechen.

4. 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 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 Eigentümerverzeichnisses zu ersehen.

5. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten:

Für die Erschließung des Plangebietes wurden die vor-

aussichtlich entstehenden Erschließungskosten nach § 9 (8) BBauG überschläglich wie folgt ermittelt:

A. Grunderwerb (Fußweg 30 %, Kinderspielplatz 30 %, Parkstreifen 100 %)	10.500 DM
B. Verkehrsflächen (Fußweg 30 %, Parkstreifen 100 %)	4.500 DM
C. Straßenbeleuchtung (Fußweg 30 %)	850 DM
D. Kinderspielplatz (Her- und Einrichtung 30 %)	13.000 DM
	<hr/>
	28.850 DM
Abrundung	1.150 DM
	<hr/>
	30.000 DM
	=====

Davon trägt die Gemeinde gem. § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 3.000 DM

=====

E. Grunderwerb (Fußweg 40 %, Kinderspielplatz 40 %)	13.000 DM
F. Verkehrsflächen (Fußweg 40 %)	2.400 DM
G. Straßenbeleuchtung (Fußweg 40 %)	1.120 DM
H. Kinderspielplatz (Her- und Einrichtung 30 %)	17.040 DM
	<hr/>
	33.560 DM
Abrundung	1.440 DM
	<hr/>
	35.000 DM
	=====

Die Kosten zu E. bis H. sind beitragsfähige Erschlies-

sungskosten im Sinne des § 129 BBauG für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4. Hiervon trägt die Gemeinde gemäß § 129 BBauG 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 3.500 DM

=====

J. Grunderwerb (Fußweg 30 %, Kinderspielplatz 30 %)	9.540 DM
K. Verkehrsflächen (Fußweg 30 %)	1.800 DM
I. Straßenbeleuchtung (Fußweg 30 %)	850 DM
M. Kinderspielplatz (Her- und Einrichtung 30 %)	13.000 DM
	<hr/>
	25.190 DM
Abrundung	910 DM
	<hr/>
	26.000 DM

=====

Die Kosten zu J. bis M. sind nicht Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG. Sie werden allein von der Gemeinde getragen.

N. Teilausbau der Straße "Ihlendiek"
(Fußwege, Bordsteine, Straßenanpassung, neuer Deckenüberzug und Oberflächenwassereinläufe)

190 lfdm x 400 DM/lfdm x 0,5 =

38.000 DM

=====

Die Kosten zu N. sind Erschließungskosten im Sinne des § 129 BBauG für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5. Hiervon trägt die Gemeinde 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

d. h. 3.800 DM

=====

Im übrigen regelt sich die Veranlagung der Anlieger

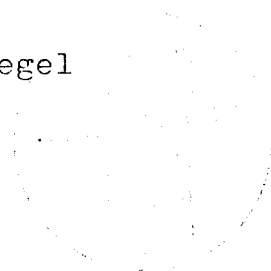
nach den entsprechenden Satzungen der Gemeinde Braak.

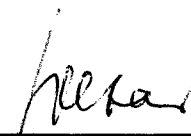
Es ist vorgesehen, die benötigten Mittel im Haushalt 1980 bzw. in folgenden Haushalten der Gemeinde bereitzustellen.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Braak wurde von der Gemeindevertretung Braak gebilligt in ihrer Sitzung am 19. Dezember 1979.

Braak, den 22. April 1980

Siegel





(Bürgermeister)

Stand der Begründung: 2. 8. 1979
April 1980

Lübeck, den 22. Apr. 1980

PLANUNGSBURO H. H. GERKE
2400 LÜBECK 1 (ISRAELSDORF)
ERLENKAMP 2 a TEL. 393441