

SATZUNG DER GEMEINDE

BRAAK ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

**GEBIET : SÜDL. "ALTE LANDSTRASSE"
ÖSTL. + NÖRDL. "IHLENDIEK"
ÖSTL. K 96**

TEIL B TEXT

1.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem MI Gebiet mit der Einschränkung E sind nur nicht überdachte Freiflächen zu Ausstellungszwecken zulässig, gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

2.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem MI Gebiet mit der Einschränkung E sind Ausstellungsobjekte nur bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig, Bezugspunkt ist die Oberkante der K 96.

Im dem MI Gebiet mit der zweigeschossigen Ausweisung ist ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Überschreitung der Geschossflächenzahl und der Grundflächenzahl auf max. GRZ 0,4 / GFZ 0,8 zulässig, soweit betriebsbedingte Gründe für die Überschreitung nachgewiesen werden.

Auf den Flurstücken 10/7 und 10/6 mit der Festsetzung einschränkende Bauweise wird die zusätzliche mögliche Versiegelung gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,8 nur für wasserdurchlässige Kiesflächen zugelassen.

Andere Materialien - wie Pflasterung und Asphaltierung o.g. - sind nur entsprechend § 19 (4) BauNVO bis zu einer Größe von 50 % der festgesetzten GRZ (0,1) zulässig.

2.10 Schutz von Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In dem MI Gebiet mit der Einschränkung E (GRZ 0,1) sind Zufahrten, Zugänge sowie die gesamte Oberflächenbefestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die Zufahrten dürfen ausnahmsweise mit wasserdurchlässigen Pflaster hergestellt werden. Die restlichen Ausstellungsflächen sind in wassergebundener Decke oder Kiesbelägen herzustellen.

3.00 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In dem MI Gebiet mit der Einschränkung E sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, gemäß § 12 Abs. 6 und Abs. 14 BauNVO.

4.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

4.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen der baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossboden der baulichen Anlage) dürfen höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

4.20 Firsthöhen

Die Firsthöhe darf im Bereich der Ausweisung "eingeschossige Bauweise", eine Höhe von 8,50 m nicht überschreiten, bezogen auf die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes. Die Firsthöhe darf im Bereich der Ausweisung "zweigeschossige Bauweise", eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten, bezogen auf die mittlere Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes.

4.30 Dachneigungen

Dachneigungen von Wohngebäuden sind von 25° - 55° zulässig.

Dachanbauten, Dachabschleppungen und Dachausbauten sind mit anderen Neigungen zulässig.

Für gewerblich genutzte Gebäude, Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind neben anderen Neigungen auch Flachdächer zulässig.

4.40 Nebenanlagen

Die First- und Traufhöhen der Nebenanlagen und Garagen dürfen die der Hauptgebäude nicht überschreiten.

5.00 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Bereich der Festsetzung nur "Einzelhäuser" zulässig, sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

6.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Rampen, Vordächer, Erker, Windfänge, Loggien, Terrassentrennwände, Sichtschutzwände usw. ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.00 Einfriedungen (§ 92 LBO)

Straßenseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem angrenzenden Straßenabschnitt zulässig.

Seltliche und hintere Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über angrenzendem Gelände zulässig.

Aus Sicherheitsgründen können Einfriedungen für gewerblich genutzte Grundstücke bis zu 2,00 m zugelassen werden.

Bei der Verwendung von Maschendrahtzäunen für straßenseitige Einfriedungen sind diese einzugrünen.

8.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.10 Außenwohnbereiche

Die Neuanlage von Außenwohnbereichen ist an den Westfronten der Baugrenze Mi/II/o auf den Flurstücken 10/6 und 10/7 unzulässig, wenn nicht durch Abschirmungen auf den Grundstücken eine Einhaltung des Tages-Immissionsgrenzwert (IGW) der 16. BImSchV von 64 dB (A) für Mischgebiete nachgewiesen wird.

8.20 Schallgedämmte Lüftungen

Für dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich generell schallgedämmte Lüftungen festzusetzen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Querlüftungen über andere Räume sind unzulässig.

8.30 Passiver Schallschutz

Ergänzend werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III - IV wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich IV:

- An allen der K 96 zugewandten Westfronten der Baugrenzen auf den Flurstücken 10/5, 10/6 und 10/7 (Ihlandiek 40, 40a und 42)

Lärmpegelbereich III:

- An den Nord- und Südfronten der Baugrenzen auf den Flurstücken 10/5, 10/6, und 10/7 (Ihlandiek 40, 40a und 42).
- An den Nordost-, Nordwest und Südwestfronten der Baugrenze auf dem Flurstück 66/35 (Ihlandiek 38)
- An den Nordwest- und Südwestfronten der Baugrenzen auf den Flurstücken 66/33, 66/2, 66/8 und 66/7 (Ihlandiek 32, 34, 36 und 38a).

Nachrichtlich: Für alle übrigen Gebäudefronten gilt Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen für diese Fronten sind durch Wärmeschutzbestimmungen abgedeckt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Tabelle I: Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB (A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ erf.R _{w, res}	
		Wohnräume dB	Büroräume ²⁾ dB
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftungen zusammen).

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Maßnahmen sind bei Neubau- Umbau und Erweiterungsbauten durchzuführen.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen.

9.00 **Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB) sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

9.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der mit S1 gekennzeichneten Fläche sind die Gewässerstrukturen und vorhandenen heimischen Gehölze zu erhalten. Die Beseitigung von den Abfluss störenden Gehölzen im Sohlbereich des Gewässers sind zulässig. Vorhandene nicht heimische Gehölze sind durch standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen.

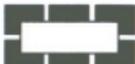
9.20 Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Fläche sind vorhandene heimische Gehölze zu erhalten. Nicht heimische Gehölze sind zu entfernen. Der vorhandene Gehölzbestand ist mit Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knicks zu einem dichten Gehölzgürtel zu ergänzen.

Die bestehenden Knicks südöstlich und nordwestlich des Feldweges sind auf Dauer zu erhalten und bei Baumaßnahmen gegen äußere Einwirkungen zu schützen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

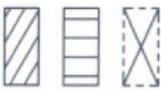
FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mischgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,2	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Geschossflächenzahl GFZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
O	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Eingeschränkte Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 1B BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Hier: Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Anbauverbotszone 15,0 m	§ 29 Nr. 1b StrWG
	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot für vorhandene heimische Gehölze	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
	Erhaltungsgebot für Gewässerstrukturen und vorhandene heimische Gehölze	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Knick auf Wall	§ 9 Abs. 6 BauGB § 15 LNatSchG
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen Hier: Schmutzwasser-Druckrohrleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	15 m Anbauverbotszone	§ 29 Abs. 1 b StrWG

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

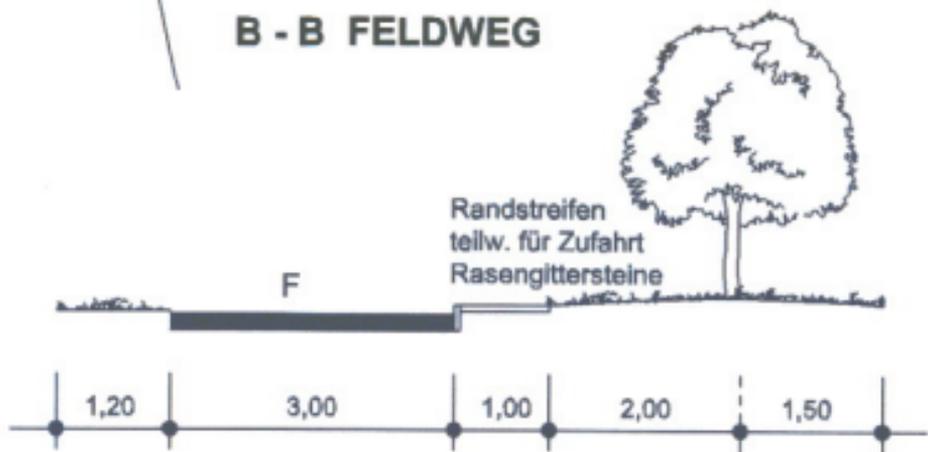
	Vorhandene bauliche Anlagen a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung		künftig fortfallende bauliche Anlagen
	Flurgrenze, Grenzstein	$\frac{66}{6}$	Flurstücksbezeichnung
	künftig fortfallende Flurstücksgrenze		Straßenschnittlinie
Ihlandiek	Straßenname		Pflaster
	Sichtdreiecke		Baumart mit Stamm- und Kronendurchmesser
		Weide 0,3/6,0	

STRASSENPROFILE M 1 : 100

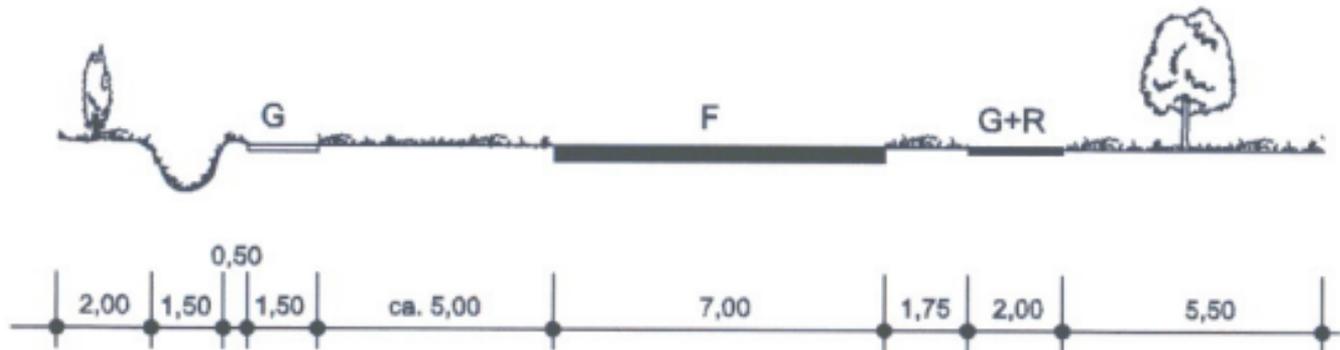
A - A IHLENDIEK



B - B FELDWEG



C - C K 96 (M 1 : 200)



VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.08.1996 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 30.08.1996 erfolgt.
- 2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.11.1998 durchgeführt worden.
- 3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4 Die Gemeindevertretung hat am 17.08.1998 / 10.04.2000 / 10.12.2001 / 10.06.2002 / 19.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 21.12.1998 bis zum 22.01.1999 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Stormarer Tageblatt am 11.12.1998 bekanntgemacht worden.

Braak, den

(L.S.) 17.8. JAN. 2006

Antwina Jarule
Bürgermeister

- 6 Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck

Ahrensburg 22. NOV. 2005

Öffentlich best. Vermessungs-Ingenieur

- 7 Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, sowie die Stellungnahmen am 10.04.2000, 10.12.2001 und 13.12.2004 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- 8 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 6.11.2000 bis zum 08.12.2000 / 26.07.04 bis zum 27.08.04 / 01.08.05 bis zum 01.09.05 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.10.2000 / 16.07.2004 / 22.07.2005 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

- 9 Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.12.2004/10.10.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2004/10.10.2005 gebilligt.

Braak, den 17.8. JAN. 2006
(L.S.)

Antwina Jarule
Bürgermeister

- 10 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Braak, den 1.8. JAN. 2006
(L.S.)

Antwina Jarule
Bürgermeister

- 11 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.1.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 28.1.2006 in Kraft getreten.

Braak, den 13.1. JAN. 2006
(L.S.)

Antwina Jarule
Bürgermeister