

Gemeinde Braak

Kreis Stormarn

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 8
der Gemeinde Braak

Gebiet:

Dorfmitte, südlich Schmiedestraße bis
zur nördlichen Grundstücksgrenze der
vorhandenen Bebauung Achterhoff

Stand: Originalausfertigung

Inhaltsübersicht:

- 1.00 Planungsrechtliche Grundlagen
 - 1.10 Beschlußfassung
 - 1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

- 2.00 Lage und Umfange des Bebauungsplangebietes
 - 2.10 Lage
 - 2.20 Bisherige Nutzung/Bestand
 - 2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches
 - 2.40 Flächenbilanz

- 3.00 Begründung der 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 Baugrenzen
 - 4.40 Bauweise
 - 4.50 Zahl der Vollgeschosse
 - 4.60 Grundflächenzahl

- 5.00 Verkehrserschließung

- 6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken
 - 6.10 Grünordnerische Belange
 - 6.20 Zufahrten

- 7.00 Versorgungsanlagen
 - 7.10 Wasserversorgung
 - 7.20 Schmutzwasserbeseitigung
 - 7.40 Regenwasserbeseitigung
 - 7.50 Abfallbeseitigung

- 8.00 Lärmschutz

- 9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

1.00 Planungsrechtliche Grundlagen

1.10 Beschlußfassung

Am 10.12.1990 faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Braak den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet:

Dorfmitte, südlich Schmiedestraße bis zur nördlichen Grundstücksgrenze der vorhandenen Bebauung Achterhoff.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

- Umwandlungen von landwirtschaftlichen Flächen in Mischbauflächen - Dorfgebiet - (MD).

1.20 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Braak weist für die überplanten Flächen Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Parallelverfahren wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Braak durchgeführt mit dem Ziel, die landwirtschaftlichen Flächen in Mischbauflächen, Allgemeine Wohnbauflächen und Verkehrsflächen umzuwidmen.

1.30 Technische und rechtliche Grundlagen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke wurde eine Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Grob und Teetzmann, Ahrensburg/Glinde verwandt.

Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Braak von der Ingenieur-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek.

Als Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan Nr. 8 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986
(BGBI. I S. 2253),
- b) die 4. Verordnung zur Änderung der Bau-
nutzungsverordnung vom 23.1.1990
(BGBI. I S. 127),
- c) die Landesbauordnung Schleswig-Holstein
vom 24.2.1983 - LBO 83 - (GVOBl. SH 86),
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bau-
leitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990.

2.00 Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

2.10 Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 ist der west-
liche Teil der Ortsmitte der Gemeinde Braak.

2.20 Bisherige Nutzung / Bestand

Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich ge-
nutzt (Hofkoppel). Direkt angrenzend befinden
sich Wohngebäude und Betriebsgebäude sowie
Freiflächen zur alten Schule. Im weiteren Um-
feld befinden sich diverse Bauernhöfe. Nord-
westlich angrenzend befindet sich eine Tank-
stelle mit Kfz.-Betrieb. Durch diesen Betrieb
wird die Schmiedestraße durch die große Anzahl
von parkenden Fahrzeugen erheblich belastet.
Zusätzliche Fahrzeuge werden auf der landwirt-
schaftlichen Fläche bereits abgestellt.

2.30 Grenzen des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 wird wie
folgt begrenzt:

Im Norden:

Durch die Schmiedestraße.

Im Westen:

Durch die östliche Grenze der Flurstücke
74/3, 88/6, 192/88, 88/30 und 88/29.

Im Süden:

Durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der vor-
handenen Bebauung Achterhoff.

Im Osten:

Durch die westliche Grenze des Schulgrundstücke
sowie durch die Flurstück 73/3, 62/16 und 62/5.

2.40 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt folgende
Einzel- und Gesamtflächen:

Allgemeines Wohngebiet	0,93 ha
Mischgebiet	0,22 ha
Verkehrsfläche	0,10 ha

Gesamt	1,25 ha
--------	---------

3.00 Begründung der 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 Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 8:

- In der Gemeinde Braak ist ein erheblicher
Bedarf an Wohnraum in Form von Eigenheimen
für Braaker Bürger und deren Kinder.

- Der nordwestlich angrenzende Tankstellen- und Kfz.-Betrieb benötigt dringend Erweiterungsflächen, insbesondere zum Abstellen von Fahrzeugen für Kunden und Mitarbeiter. Hier besteht eine erhebliche Belastung der Schmiedestraße. Die Ausweisung soll den Erweiterungswünschen des Betriebes Rechnung tragen hinsichtlich Bauflächen für Verkaufsräume von Gebrauchtwagen, eine mögliche Werkstatterweiterung, Freiflächenausstellung für Gebrauchtwagen, Kundenparkplätze, und Mitarbeiterstellplätze. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Schmiedestraße vom Verkehr dieses Betriebes entlastet werden. Die Hauptzufahrt des Betriebes erfolgt von Westen über die Tankstelle. Die vorhandene Zufahrt aus der Werkstatt zur Schmiedestraße kann und soll erhalten bleiben. Weitere Zufahrten zu Schmiedestraße und auch zur neuen Planstraße sollen ausgeschlossen werden.
- An einer landwirtschaftlichen Nutzung dieser Fläche besteht seitens der Erben kein Interesse mehr.

4.00 Städtebauliche Gestaltung und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen

4.10 Gestaltung und Festsetzungen

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

Es werden Sockelhöhen, Firsthöhen, Dachneigungen, Dacheindeckungen sowie Aussagen über Nebenanlagen festgesetzt (teilweise mit Einschränkungen nur auf Flächen im Allgemeinen Wohngebiet).

4.20 Art der baulichen Nutzung

Im Plangeltungsbereich wird im Gegensatz zu der angrenzenden Bauweise, aber entsprechend der zu-

künftigen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Erweiterung des vorhandenen Kfz.-Betriebes wird ein Mischgebiet festgesetzt.

4.30 Baugrenzen

Für geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für kleinere Bauteile wurde eine Ausnahme im Text Teil B vorgenommen.

4.40 Bauweise

Es werden Einzelhäuser festgesetzt, entsprechend des Bestandes des Umfeldes.

4.50 Zahl der Vollgeschosse

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

4.60 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,2 festgesetzt für den Bereich der Ausweisung "Einzelhäuser". Für den Bereich der Betriebserweiterung wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

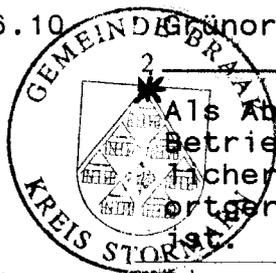
5.00 Verkehrerschließung

Der Plangeltungsbereich wird erschlossen durch die Schmiedestraße, durch die Dorfmitte zur

L 92 und K 96. Die Planstraße soll als einfache Anliegerstraße niveaugleich ausgebaut werden mit 6,00 m Gesamtbreite, bestehend aus 4,00 m gepflasterter Fahrgasse über die auch der fußläufige Verkehr abgewickelt werden soll sowie der Fahrradverkehr. Seitlich sind ebenfalls gepflastert 2,00 m breite Pkw-Stellplätze vorgesehen. Wie bereits in Teil A Planzeichnung dargestellt, soll durch versetzte Pkw-Stellplätze im mittleren Bereich eine Fahrgassenverschwenkung vorgenommen werden. Die Einfahrt zum neuen Baugebiet sollte über eine Gehwegzufahrt erfolgen, um einen "privaten Charakter" zu erzeugen.

6.00 Nutzungsbeschränkungen auf den Grundstücken

6.10 Grünordnerische Belange



Als Abgrenzung des Betriebsgrundstückes (Kfz.-Betrieb) wird ein Knick in südlicher und östlicher Richtung festgesetzt, der nur mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist.

Die ausgewiesenen Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sind aus standortgerechten einheimischen Gehölzen zu pflanzen.

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Hofkoppel) im Innenbereich der Gemeinde Braak, die allseitig umschlossen bereits bebaut ist. Ein Ausgleich für die Umwidmung in Bauland ist rechtlich nicht forderbar. Die Gemeinde Braak beabsichtigt gerade deswegen am fraglichen Standort die Bereitstellung weiterer Bauflächen für den örtlichen Bedarf und die Sicherung des vorhandenen Gewerbebetriebes, um nicht die erhebliche Nachfrage im weitgehend noch intakten Außenbereich befriedigen zu müssen.

6.20 Zufahrten

Zufahrten innerhalb des Plangeltungsbereiches zur Planstraße und auch zur Schmiedestraße sind von den Erweiterungsflächen des Betriebes unzulässig.

7.00 Versorgungsanlagen

7.10 Wasserversorgung

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

7.20 Schmutzwasserbeseitigung

Für das Plangebiet besteht Anschlußzwang an die vorhandenen zentralen Entsorgungseinrichtungen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz des Zweckverbandes "Abwasserverband Siek". Für die Planstraße ist ein neuer Abwasserkanal zu erstellen.

7.30 Regenwasserbeseitigung

Für die Planstraße ist die Erstellung eines Regenwasserkanals mit Anschluß an die vorhandene öffentliche Oberflächenentwässerung erforderlich.

7.40 Energieversorgung

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

7.50 Abfallbeseitigung

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

8.00 Lärmschutz

Die Gemeinde hat von der Ingenieur-Gesellschaft Masuch und Olbrisch/Oststeinbek eine Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 8 aufstellen lassen. Beurteilt wurden der Verkehrslärm sowie der gewerbliche Lärm durch den vorhandenen Betrieb sowie auch für eine mögliche Betriebserweiterung innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Ergebnisse der Lärmuntersuchung sind in die Planzeichnung und den Text Teil B eingeflossen. Die Lärmuntersuchung ist Bestandteil der Begründung. Als zusätzliche Maßnahme wurde im Einvernehmen mit dem Betreiber des Kfz.-Betriebes ein Knick entlang der Mischgebietsgrenze festgesetzt.



9.00 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Zum Ausbau und zur Ergänzung der öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der Planzeichnung Teil A der Satzung sind Grundstücksflächenabtretungen an die Gemeinde Braak erforderlich.

Die Flächenabtretungen sollen zwischen Grundeigentümer und Gemeinde in gütlicher Vereinbarung geregelt werden.

Sollte eine Vereinbarung in einem vertretbaren Rahmen nicht zustande kommen, werden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff.) eingeleitet.

Die überschlägliche Ermittlung der Kosten, die der Gemeinde beim Ausbau der Erschließungsanlagen im Plangebiet voraussichtlich entstehen, ergibt:

Ca. 400.000 DM.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevvertretung der Gemeinde Braak am *19.08.1992*
19. August 1992 gebilligt.

Braak, den 14. Jan. 93


Bürgermeister



Aufgestellt:

Architekt + Planer
~~Hans-Jörg Johannsen~~
Silker Weiche 35-2057 Reinbek
Tel. 04104 / 76 45 / Fax 04104 / 76 82
Hans-Jörg Johannsen
Architekt



* geändert gemäß Verfügung des Kreises vom 14. Juni 1993
Az.: 60/22-62.011(8)