

BEBAUUNGSPLAN

NR.8

DER GEMEINDE

BRAAK

STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 82 LBO)

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes liegen.

Firsthöhen

Die Firsthöhe darf im Bereich der Ausweisung "Einzelhäuser" eine Höhe von 8,50 m nicht überschreiten, bezogen auf die mittlere Höhe des vorhandenen Geländes.

Dachneigungen

Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind im Bereich der Ausweisung "Einzelhäuser" nur von 30° bis 48° zulässig. Dachanbauten, Dachabschleppungen und Dachausbauten sind mit anderen Neigungen zulässig.

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind neben anderen Dachneigungen auch Flachdächer zulässig.

Dacheindeckungen

Als Farbtöne für jegliches Bedachungsmaterial gelten rot, braun und grau.

Nebenanlagen

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

2.00 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke beträgt 800 m².

3.00 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind nur standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Auf der Mischauflage ist ein Knick auf Wall anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen.

Wallhöhe 0,80 m, Knickfußbreite 2,40 m

4.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

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



5.00 Einfriedigungen (§ 82 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind straßenseitige Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über angrenzendem Straßenabschnitt zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind seitliche und hintere Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über angrenzendem Gelände zulässig.

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

6.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Für die beiden Grundstücke am ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie für das südöstliche Grundstück mit der langen Zufahrt ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 100 % zulässig.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollen ständige Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräumen der an der Schmiedestraße gelegenen Gebäude zu straßenabgewandten Fronten oder zu Seitenfronten hin angeordnet werden. Ergänzend werden folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt:

- Straßen- und Seitenfronten der an der Schmiedestraße gelegenen Gebäude im WA-Teilbereich sowie nördliche Hälfte der Ostfront des möglichen Gebäudes auf der MI-Teilfläche, sofern für Wohn- und Bürozwcke genutzt:
Lärmpegelbereich III,
- Straßen- und westliche Seitenfront des möglichen Gebäudes auf der MI-Teilfläche, sofern für Wohn- und Bürozwcke genutzt:
Lärmpegelbereich IV.

Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen; das Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 in Abhängigkeit vom zutreffenden Lärmpegelbereich zu ermitteln.

Zum Schutz der im Osten an die Mischgebietsteilfläche angrenzenden Wohnbebauung sind die Emissionen der Mischgebietsteilfläche auf immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von $L_{w'} = 55 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $L_{w'} = 40 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts zu begrenzen (Grundlage: BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2).

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche auf der Grenze des Plangeltungsbereiches Lärmimmissionsprognosen zu erbringen, die wie folgt durchzuführen sind:

- a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe von Ausbreitungsberechnungen nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720, Blatt 1.
- b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, Ausg. 1985 mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls BauNVO, § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziff.2, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachprüfbar ist.

Weiterhin werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Verbot gewerblicher nächtlicher Aktivitäten auf der MI-Teilfläche (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr),
- Ausschluß von Lüftungen im Bereich von Außenwänden an der östlichen Baugrenze des Mischgebietes.

8.00 Immissionschutzwand

~~Gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf der Mischgebietsteilfläche im Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze ein Holzzaun in einer Höhe von 1,80 m über angrenzendem Gelände mit waagerechten Rundhölzern zu erstellen.~~



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Mischgebiete

§ 6 BauflVO



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauflVO

0,20

Grundflächenzahl GRZ

§§ 16 und 17 BauflVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

§§ 16 und 17 BauflVO

0

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
22 BauflVO

DNG 30°-48°

Dachneigung zulässig zwischen 30° bis 48°

§ 82 LBO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 23 BauflVO



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V

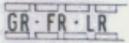
Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P

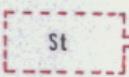
Öffentliche Parkfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten rückwärtiger Anlieger und Ver- und Entsorgungsunternehmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Sonstige Bepflanzung
Hier: Neu anzulegender Knick

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

LIII

Lärmpegelbereich III

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Vorhandene bauliche Anlagen

- a) Wohngebäude
- b) Nebengebäude
- c) Überdachung



Flurgrenze, Grenzstein



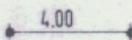
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

73
4

Flurstücksbezeichnung



Durchmesser Wendeanlage



Abmessungen in Metern



Begrenzung der Lärmpegelbereiche

STRASSENPROFILE

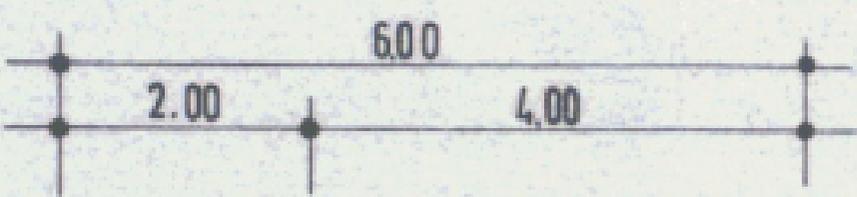
Wildh...
(Dr. Wildh...)
Lond...



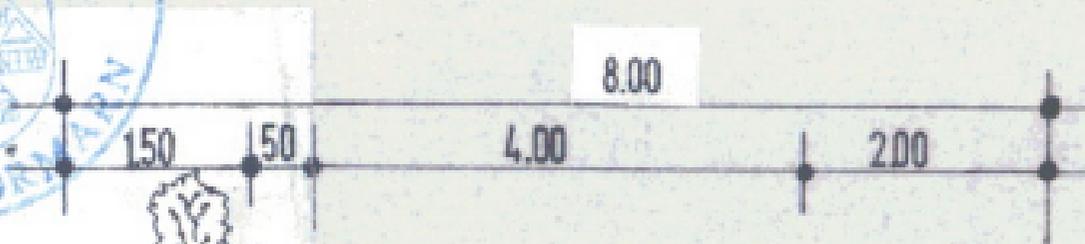
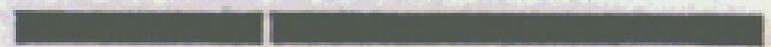
M.1:1

AA

BB



P-PKW F R G



F R G P-PKW



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **10.12.1990**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ~~Aushang an den Bekanntmachungstafel~~ am ~~22.11.1991~~ erfolgt.
Braak, den **14. Jan. 93**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ~~am 23.12.91~~ **23.12.91 - 30.1.92** durchgeführt worden.
Braak, den **14. Jan. 93**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **13.12.1991** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Braak, den **14. Jan. 93**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am **13.04.1992** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Braak, den **14. Jan. 93**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom **25.05.1992** bis zum **29.6.1992** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ~~bis zum 15.05.1992~~ **am 15.05.1992** durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Braak, den **14. Jan. 93**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am **23. Nov. 1992** sowie die ~~geometrischen~~ **geometrischen** Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.
Ort, Datum, Siegelabdruck.
Ahrensburg **24. Nov. 1992**

Dipl.-Ing. Jürgen Groß
Ahrensburg
Vermessungs-Ingenieur

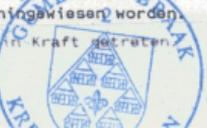
Jarcke
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am **19.08.1992** entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Braak, den **14. Jan. 93**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **19.08.1992** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **19.08.1992** gebilligt.
Braak, den **14. Jan. 93**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Die Anzeige der Bebauungsplansatzung ist gemäß § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) am **3.5.1993** erfolgt.
Der Landrat des Kreises Stormarn hat ~~keine~~ **keine** Verletzung von Rechtsvorschriften mit Verfügung vom **14.6.93** Az.: **60/22-62.011(2)** geltend gemacht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Braak, den **30.6.1994**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Die geltend gemachten Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden mit Beschluß vom **9.8.1993/ 4.10.1993** der Vertretungskörperschaft ausgeräumt. Die Ausräumung der geltend gemachten Verletzungen von Rechtsvorschriften wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Stormarn vom **24.6.1994** Az.: **60/22-62.011(8)** bestätigt.
Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Braak, den **30.6.1994**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Braak, den **30.06.1994**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ~~am 15.7.1994~~ **am 15.7.1994** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie ~~auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf~~ **auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf** ~~gültigkeit und Erlöschen~~ **gültigkeit und Erlöschen** von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am **16.7.1994** in Kraft getreten.
Braak, den **31. Okt. 94**
(L.S.)

Jarcke
Bürgermeister

180 ✓✓✓
Anzeigeverfahren
durchgeführt
gemäß Verfügung

60/22-52.011 (8)

vom 14.6.1993

Bad Oldesloe, den 14.6.93

DER LANDRAT
des Kreises Stormarn
Bauamt
Planungsabteilungsbehörde

Wildberg
(Dr. Wildberg)
Landrat



BB

BRACK