

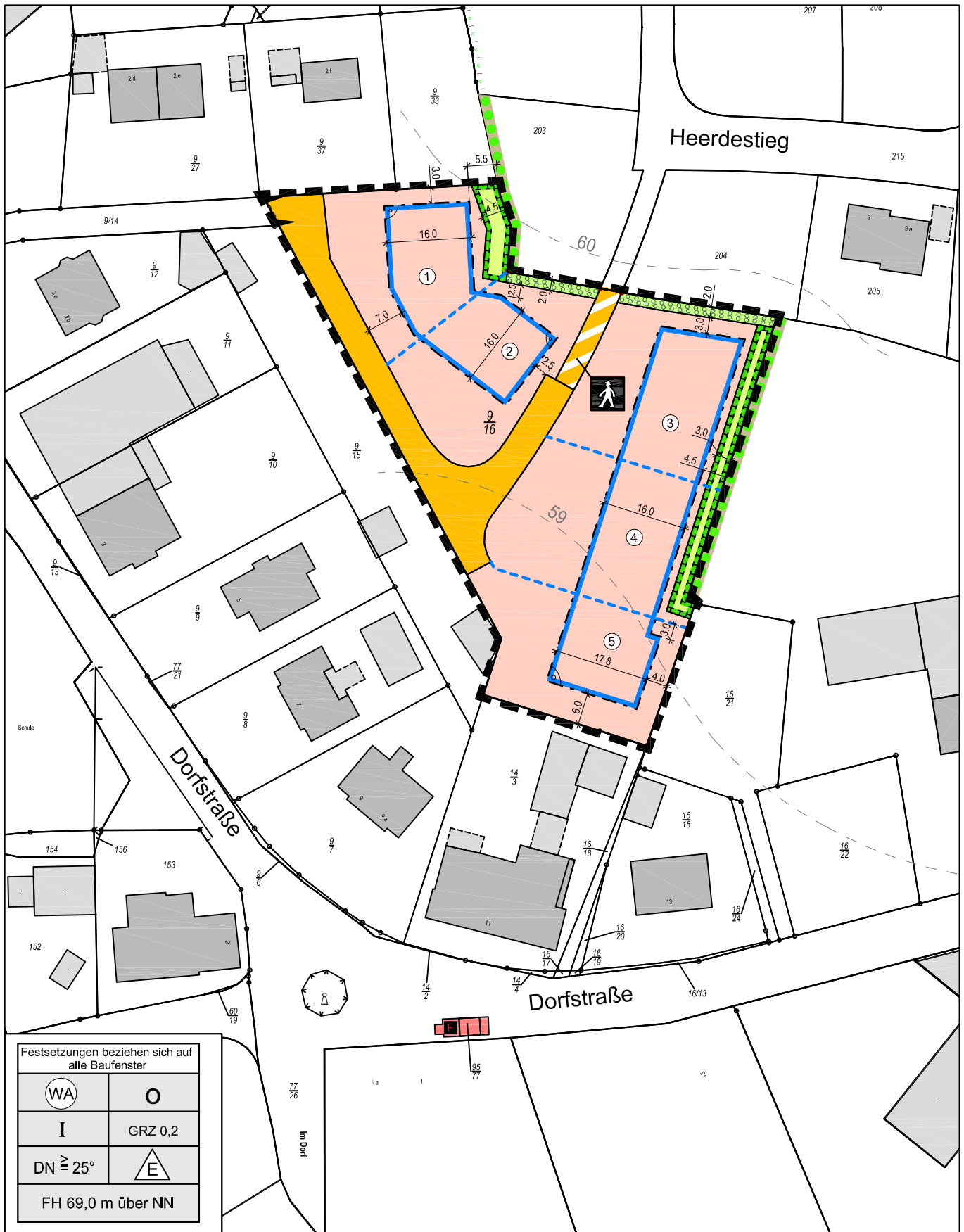
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Braak

für das Gebiet nördlich "Dorfstraße",
südwestlich der Bebauung "Heerdestieg"



M 1 : 1.000

ENTWURF_12.05.2014



1. Änderung B-Plan Nr. 14, Gemeinde Braak

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

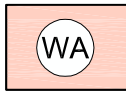
ENTWURF_12.05.2014

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

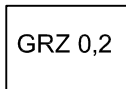
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

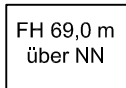
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

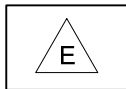


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe z.B. FH 69,0 m über NN

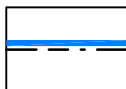
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



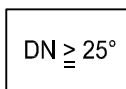
Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 25°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



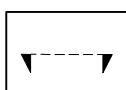
Stäßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fußgängerbereich



Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Änderung B-Plan Nr. 14, Gemeinde Braak

ZEICHENERKLÄRUNG

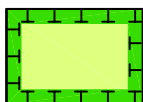
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

ENTWURF_12.05.2014

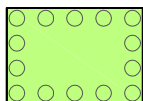
PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des WA-Gebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Hier: Knickschutzstreifen



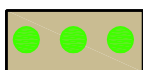
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen innerhalb des WA-Gebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen



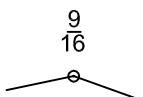
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

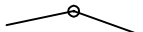


Vorhandener Knick, außerhalb des Geltungsbereiches § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen



Zukünftige Flurstücksgrenze



Grundstücksnummern (Gst-Nr.)



Höhengichtlinien

III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachneigung	Hausform
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

1. Änderung B-Plan Nr. 14, Gemeinde Braak

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

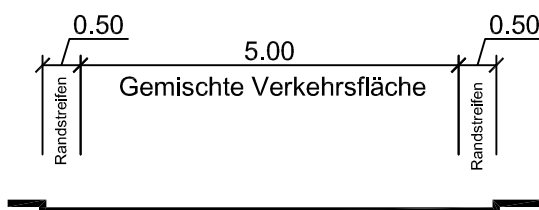
ENTWURF_12.05.2014

PLANZEICHEN

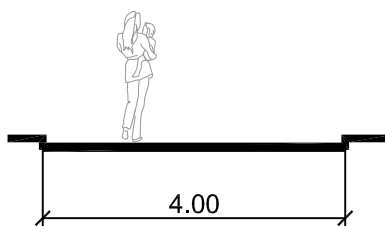
ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

STRAßENQUERSCHNITT :

PLANSTRAßE M 1 : 100



Fußweg M 1: 100



TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6, § 4 BauNVO)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf für ebenerdige Terrassen direkt am Wohngebäude pro Grundstück um max. 25 m² überschritten werden.

03. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) sind in den seitlichen Grenzabständen von 3 m unzulässig.

04. Mindestgröße für Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke hat mindestens 800 m² zu betragen.

05. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

- a) Für jede Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 25 m² für Stellplätze und/oder Garagen vorzusehen.
- b) Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist pro Wohngebäude max. eine Wohnung zulässig.

07. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- b) Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

08. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- b) Je Baugrundstück sind mindestens 2 Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte zu pflanzen.

B. Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

Die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden hat gleichwinklig mit einer Neigung von mindestens 25° zu erfolgen.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn anzuzeigen.