

Alter Planentwurf

41/18 (tlw.)

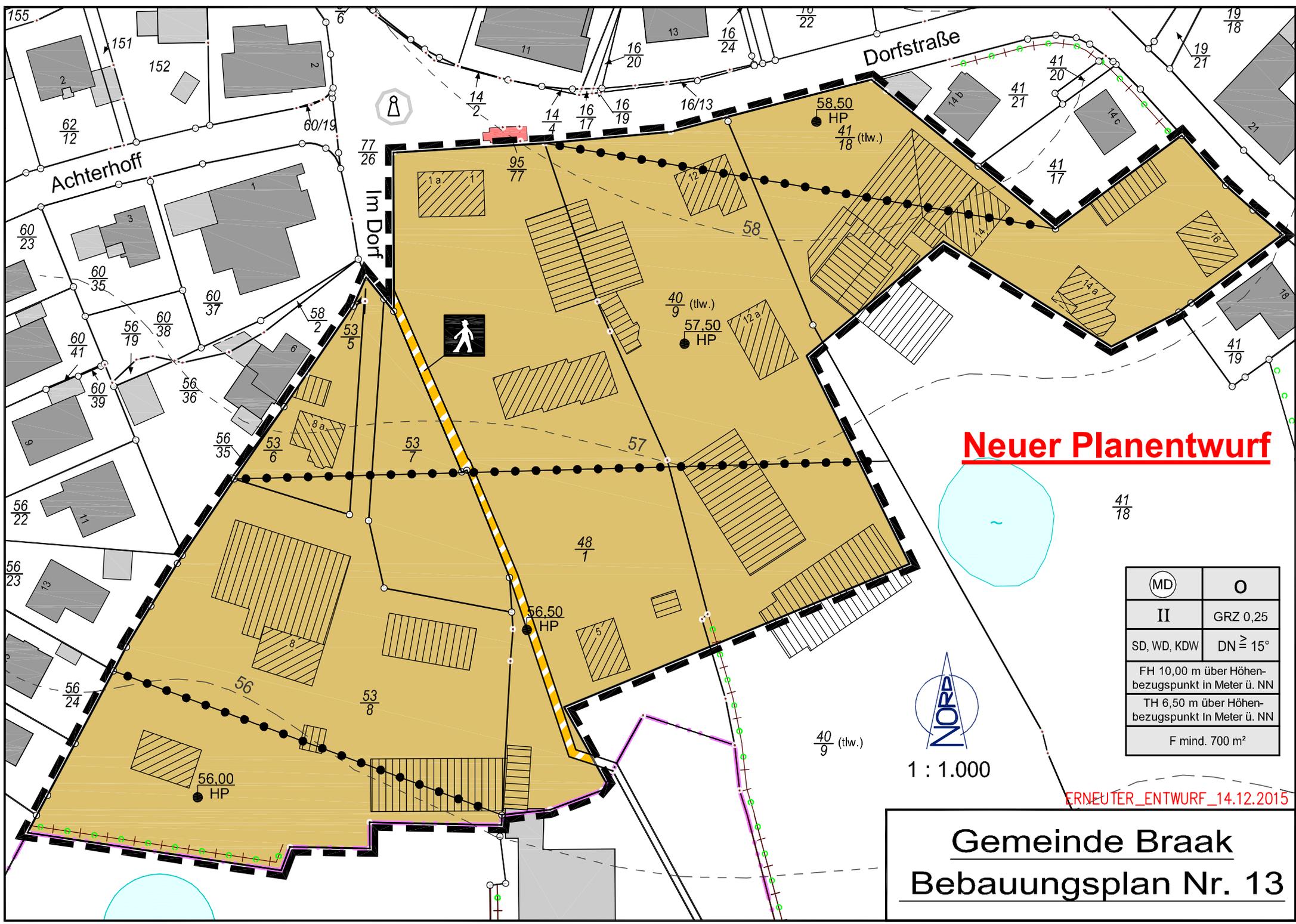
⊙ MD	○ O
II	GRZ 0,25
SD, WD, KDW	DN ≥ 15°
FH 10,00 m über Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN	
TH 6,50 m über Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN	
F mind. 700 m²	



unmaßstäblich

Entwurf: 16.07.2015

Gemeinde Braak
Bebauungsplan Nr. 13



Neuer Planentwurf

(MD)	O
II	GRZ 0,25
SD, WD, KDW	DN ≥ 15°
FH 10,00 m über Höhen- bezugspunkt in Meter ü. NN	
TH 6,50 m über Höhen- bezugspunkt in Meter ü. NN	
F mind. 700 m²	



1 : 1.000

ERNEUER_ENTWURF_14.12.2015

Gemeinde Braak
Bebauungsplan Nr. 13

B-Plan Nr. 13, Gemeinde Braak
ZEICHENERKLÄRUNG

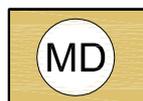
ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

ERNEUTER_ENTWURF_14.12.2015

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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



Dorfgebiete
(§ 5 BauNVO)

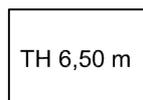
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



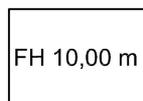
Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Traufhöhe TH 6,50 m über Höhenbezugspunkt

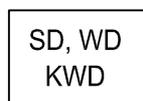


Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt,
als Höchstmaß:
Firsthöhe FH 10,00 m über Höhenbezugspunkt

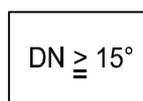
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)



Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 30°
(§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

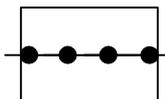
ERNEUTER_ENTWURF_14.12.2015

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

15. Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

F_{mind.} 700 m²

Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 700 m²)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)



Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN
(§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

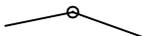
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

48
1

Flurstücksbezeichnung

(tlw.)

Teilweise



Flurstücksgrenze

58

Höhenschichtlinien

56,00
HP

Höhenbezugspunkt in Meter über NN



Flurgrenze

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches:



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude

Darstellung baulicher Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches:



Vorhandene bauliche Anlagen als
Hauptgebäude / Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen

III. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	
Traufhöhe in Meter über einem Bezugspunkt	
Mindestgröße der Baugrundstücke	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 5 BauNVO)

- a) Die in einem Dorfgebiet (MD) ansonsten allgemein zulässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um nicht störende Betriebe handelt.
- b) Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

02. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Bezugspunkte für die maximal festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Gebäude sind die in der Planzeichnung jeweils angegebenen Höhenbezugspunkte (HP). Erstreckt sich ein Gebäude über zwei Bereiche mit unterschiedlichen Höhenbezugspunkten, ist derjenige Bereich maßgeblich, in dem sich die Gebäudemitte befindet.

03. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

- a) Anlagen i. S. v. § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO) in ihrer Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Sch.-H., S. 3), sind in den seitlichen Grenzabständen von 3 m unzulässig.
- b) Der Abstand hochbaulicher Anlagen zur Dorfstraße darf nicht geringer als deren jeweilige Traufhöhe sein, hat aber mindestens 5 m zu betragen.

04. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist max. eine Wohnung zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Außenwände

Die Gestaltung der Außenwände von Wohngebäuden ist nur zulässig mit Vormauerziegeln.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

03. Dachform und Dachneigung

Die in der Planzeichnung getroffenen Vorgaben zur Dachform und zur Dachneigung erstrecken sich nicht auf Nebenanlagen, Wintergärten, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).

04. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse i. S. v. § 2 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) in ihrer Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Sch.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. Sch.-H., S. 3), sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

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 dem Fachdienst Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Gemeinde Braak ist u. a. landwirtschaftlich geprägt. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind. Bei Nachverdichtungen im Bereich von Stallungen, die weiterhin genutzt werden sollen, wird die Beauftragung eines entgeltlichen Gutachtens empfohlen, das die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen prüft und sicherstellt.

04. Brandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Gebäude teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Vermutlich werden auch neu geplante Gebäude mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007 - zugrunde zu legen.