SATZUNG DER GEMEINDE BRAAK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17

östlich der BAB A1, westlich der Straße "Schwarzer Berg", nördlich der Straße "An der Chaussee"

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Abs. 1 und 2 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Braak über Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Alveslohe, den ....
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Finanzausschusses vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch ..... am ..... .

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Finanzausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 17 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe wurden unter ..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung des Planentwurfs im Internet konnten die Unterlagen ..... eingesehen werden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Braak, den ....
(Bürgermeister)

7. Es wird bescheinigt, dass alle am ..... im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

....., den ....
(Ö.b.V.I.)

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Braak, den ....
(Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan Nr. 39 „Photovoltaikanlagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Braak, den ....
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie 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 ..... in Kraft getreten.

Braak, den ....
(Bürgermeister)

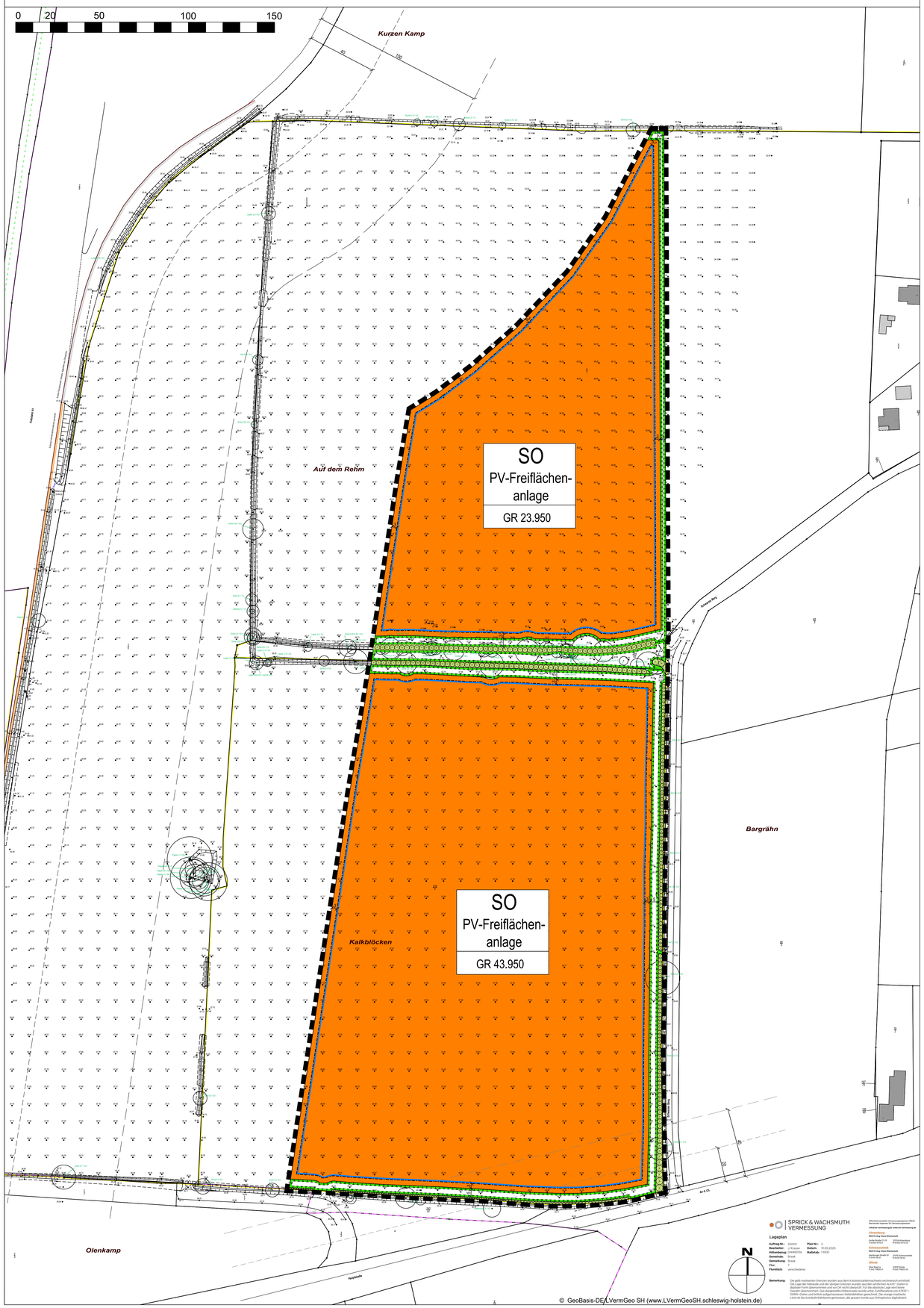
Planverfasser*in
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den ....
(Planverfasser*in)

Planzeichnung (Teil A) M 1:1.000



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstige Sondergebiete "PV-Freiflächenanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,6 GR 23.950 — Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen insgesamt als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO), z.B., vgl. textl. Festsetzung Nr. 2

Überbaubare Grundstücksflächen

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natut und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Knick zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Grenze der Anbauverbotszone zu Bundesautobahnen (40 m) (§ 9 FstrG)

Grenze der Anbaubeschränkungszone zu Bundesautobahnen (100 m) (§ 9 FstrG)

Grenze der Anbauverbotszone zu Landesstraßen (20 m) (§ 29 Abs. 1 StrWG)

Grenze der Anbaubeschränkungszone zu Landesstraßen (40 m) (§ 30 Abs. 1 StrWG)

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

56/3 — Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Gebäude für öffentliche Zwecke

Textliche Festsetzungen (Teil B)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (SO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet „PV-Freiflächenanlage" dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

1.2 Zulässig sind
- PV-Freiflächenanlagen, auch in Form von sog. Agri-PV-Anlagen,
- Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO wie Transformatorengebäude, Zäune und Zuwegungen sowie notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Anlagen, die der Zwischenspeicherung und dem Transport des erzeugten Stroms dienen, wie Batteriespeicher und Leitungstrassen sowie
- Landwirtschaft, ausgenommen Aufforstung zu Wald.

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

2.1 Die festgesetzte Grundfläche stellt die maximal zulässige Überdeckung durch Solarmodultische sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO dar.

2.2 Die Vollversiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente sowie die hierzu notwendigen Aufstellflächen zu beschränken. Es sind Gebäude für Trafo, Wechselrichter und ähnliche Technik, Anlagen, die der Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms dienen (bspw. Batteriespeicher) sowie hierzu notwendige Aufstellflächen auf insgesamt maximal 200 m² zulässig.

2.3 Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern.

3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3.1 Die Oberkante baulicher Anlagen sowie von Nebenanlagen darf eine Höhe von 4,00 m nicht überschreiten.

3.2 Die Unterkante der Solarmodultische muss mindestens eine Höhe von 0,80 m aufweisen.

3.3 Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt für die Aufstellung der Solarmodultische die gewachsene Geländeoberfläche (gem. § 2 LBO).

4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; ausgenommen hiervon sind Zäune, Leitungen und Zuwegungen.

5 Grünodnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 & 25 BauGB)
[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

[wird ggf. noch ergänzt]

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein)

1 Neigungswinkel der Solarmodultische
Die Solarmodultische sind in einem Winkel von maximal 22 Grad aufzustellen.

2 Beleuchtung
Eine dauerhafte Beleuchtung von Modulen oder Nebenanlagen ist innerhalb des Plangebiets nicht zulässig.

3 Werbeanlagen
Beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselnden oder sich bewegendem Licht sind nicht zulässig. Auf Grund der Nähe zur Bundesautobahn sind die Vorgaben der §§ 33 & 46 StVO zu beachten.

4 Einfriedungen
Die Freiflächen-Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt einschließlich Übersteigschutz maximal 2,20 m über Geländeniveau. Zäune sind ist als Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun anzuliegen, wobei eine Bodenfreiheit von mindestens 0,20 m einzuhalten ist. Stachseldraht als Übersteigschutz ist unzulässig.

5 Blendschutzmaßnahmen
[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

Hinweis zur Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 82 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1 Kampfmittelbelastung
Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Es gilt: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein zu benachrichtigen.

2 Baumschutz
Bei Durchführung von Baumaßnahmen, insbesondere Erdarbeiten, im Bereich von Bäumen sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die ZTV-Baumpflege („Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege") zu beachten.

3 Grundwasser
Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden können.
Das bislang nach § 46 Abs. 1 Nr. 2 WHG zulässige Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser für Zwecke der gewöhnlichen Bodenentwässerung landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Grundstücke ist mit Umsetzung des Sonstigen Sondergebiets nicht mehr zulässig. Ggf. vorhandene Gräben und Dränagen sind daher stilzulegen bzw. abflusswirksam zu unterbrechen.

4 Schutz von Boden
Betriebswege und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Schädliche Stoffeinträge in das Erdreich sind zum Schutz des Grundwassers und des Bodens zu vermeiden. Sollten verzinkte Ramm-Fundamente verwendet werden, ist im Bodenschutzkonzept die Unbedenklichkeit bezüglich einer möglichen Lösung im Grundwasser zu beschreiben.
Beeinträchtigungen für den Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Anfallender Oberboden ist unter der Beachtung der Bodenfeuchte und entsprechender Einsatzgrenzen von Baumaschinen (siehe z.B. LBEG 2014) schonend abzutragen, möglichst ohne Zwischenlagerung abzutransportieren und möglichst ortsnah wiederzuverwenden.
Im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 19639 zu beachten. Baustelleneinrichtungsflächen sind möglichst auf bereits versiegelten Flächen im Umfeld bzw. auf zukünftig versiegelten/überbauten Bereichen des Plangebietes einzurichten.
Die Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes bei Baumaßnahmen gem. DIN 19639 sind zu beachten.

5 Denkmalschutz
Gemäß § 15 DSchG gilt folgender Hinweis: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich 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.

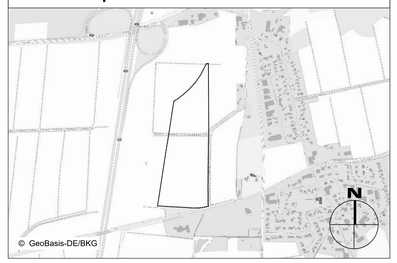
6 Errichtung von Anlagen in der Nähe einer Bundesautobahn
Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz festgelegten Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen der BAB 7. Dennoch ist zu beachten, dass die Errichtung und der Betrieb der Photovoltaikanlage die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen darf.

7 Errichtung von Transformatoren und elektrischen Schaltkästen
Transformatoren und elektrische Schaltkästen sind so zu errichten, dass die im Umfeld liegenden Wohnbebauungen nicht durch auftreten Geräusche oder Frequenzen beeinträchtigt werden.

8 DIN-Normen und weitere Regelwerk
Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Gemeinde Braak eingesehen werden.

[wird ggf. noch ergänzt]

Übersichtsplan 1:10.000



Gemeinde Braak
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 17

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000

Gemeinde Braak
Hauptstraße 49
22962 Siek

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de

Stand: 20.08.2025