

Satzung der Gemeinde Grabau über den Bebauungsplan Nr. 5

Gebiet: Nördlich Dorfstraße (K 17), nordwestlich angrenzend an die vorhandene Bebauung Grover Weg

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).



Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauUNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauUNVO.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die zulässige max. Grundfläche für Grundstücke bis 800 m² Größe 150 m², für Grundstücke von 801 bis 900 m² Größe 170 m², für Grundstücke von 901 bis 1.000 m² Größe 190 m² und für Grundstücke ab 1.001 m² Größe 220 m². Im WA 1 beträgt die zulässige max. Grundfläche 500 m².
Nach § 19 Abs. 4 BauUNVO sind die Flächen für die erforderlichen Grundstückszufahrten nicht in die Berechnung der Grundflächen einzubeziehen.
Die festgesetzten First- und Traufhöhen (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachdeckung) beziehen sich gem. § 18 Abs. 1 BauUNVO auf die Fahrbahnoberkante des Grover Weges im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baugrundstücke.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**
Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie des Grover Weges nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauUNVO.
- Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden und einmal jährlich, nicht vor dem 1. August, zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Einsatz von regionalen Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen ist zulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Stellplatzanlagen sind je 6 Stellplätze mit einem standortheimischen Laubbäum zu überstellen.
Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z.B. großflüchiges Pflaster) herzustellen.
Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen zurückzuhalten (Zisternen) und als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung zu nutzen.
Dachflächen von Nebenanlagen (Garagen, Carports, etc.) sind mindestens extensiv mit Sedumarten in einer Substratschicht von 6 cm bis 15 cm zu begrünen.

- In Vorgärten der Baugrundstücke ist die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen unzulässig.
Solaranlagen sind zulässig.
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB**
Die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Rechte können von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage abweichen, sofern die betroffenen begünstigten Anlieger zustimmen.
 - Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB**
Auf den mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Flächen ist eine Entwässerungsmulde herzustellen. Innerhalb dieser Fläche ist eine Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.
Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
 - Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO**
Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 15° bis 50° zulässig.
Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk, Putzflächen oder als Holzfassade in den Farben rot, rotbraun, beige, weiß oder Holz-natur herzustellen.
Für die Dachgestaltung sind Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, anthrazit und schwarz zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig.
Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.
Die Einfriedung der Grundstücke zum Grover Weg ist bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.
Der flächige Ausgleich soll planextern über den Erwerb von 2.281 Ökopunkten im Ökokonto der Gemeinde Brinjahn auf den Flurstücken 6/2, 9/1, 129/23, sämtlich Flur 1 der Gemarkung Brinjahn erbracht werden. Die Flächen des insgesamt, nach Abzug der dort anzulegenden Knicks, 61.944 m² großen Ökokontos werden durch Schaffung von Lebensräumen für Amphibien und Reptilien und durch Entwicklung artenreicher, eher trockener, mesophiler Grünlandflächen ökologisch aufgewertet.
Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur ≤ 3.000 K auszurüsten.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 2. August 2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Grabau, 26.10.2023 Siegel gez. Granzow Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
Grabau, 26.10.2023 Siegel gez. Granzow Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 27. Oktober 2023 – 4. November 2023 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 mit dem 8. November 2023 in Kraft getreten.
Grabau, 07.11.2023 Siegel gez. Granzow Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Grabau übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Amt Schwarzenbek-Land - Fachbereich Allgemeine Verwaltung und Bauen - kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Grundflächenzahl
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. I
FH	Max. zulässige Firsthöhe
TH	Max. zulässige Traufhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

E	Nur Einzelhäuser zulässig
o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB

⬢	Flächen für den Gemeinbedarf
KITA	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte
⬢	Fläche für Sport und Spielanlagen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

—	Straßenbegrenzungslinie
⬢	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich

P	Parkplatz
▼	Grundstückszufahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

⬢	Private Grünflächen
---	---------------------

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

⬢	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
K	Knickschutzstreifen
⬢	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z.B. 1

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

⬢	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
⬢	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

⬢	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
⬢	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

⬢	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauUNVO
3,00	Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

⬢	Knicks gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
---	--

III. Darstellungen ohne Normcharakter

⬢	Vorhandene Gebäude
⬢	Künftig fortfallende Gebäude
⬢	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
⬢	Flurgrenze
⬢	Vorhandene Böschungen
⬢	Sichtdreieck
⬢	Mülltonnenstandplatz
⬢	Grundstücksnummerierung
⬢	Sonstige vorhandene Bäume
⬢	Künftig fortfallender Knick

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11. September 2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom 25. November 2021 bis 3. Dezember 2021 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 3. Dezember 2021 bis einschließlich 7. Januar 2022 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 25. November 2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 16. November 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. Mai 2023 bis 16. Juni 2023 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi., Do. und Fr. von 9:00 bis 12:00 Uhr und Do. von 14:00 bis 17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom 4. Mai 2023 bis 12. Mai 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-schwarzenbek-land.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15. Mai 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Grabau, 26.10.2023 Siegel gez. Granzow Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie baulichen Anlagen, mit Stand vom 4. Oktober 2023 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Ahrensburg, 23.10.2023 Siegel gez. Wachsmuth Öffentl. best. Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16. November 2022 und 2. August 2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

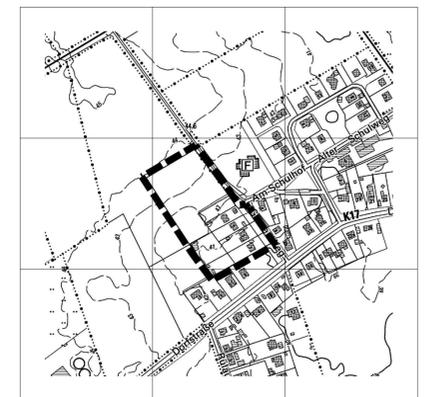
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.08.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Grabau
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 5

Gebiet: Nördlich Dorfstraße (K 17), nordwestlich angrenzend an die vorhandene Bebauung Grover Weg

Planstand: **Satzungsausfertigung**



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de