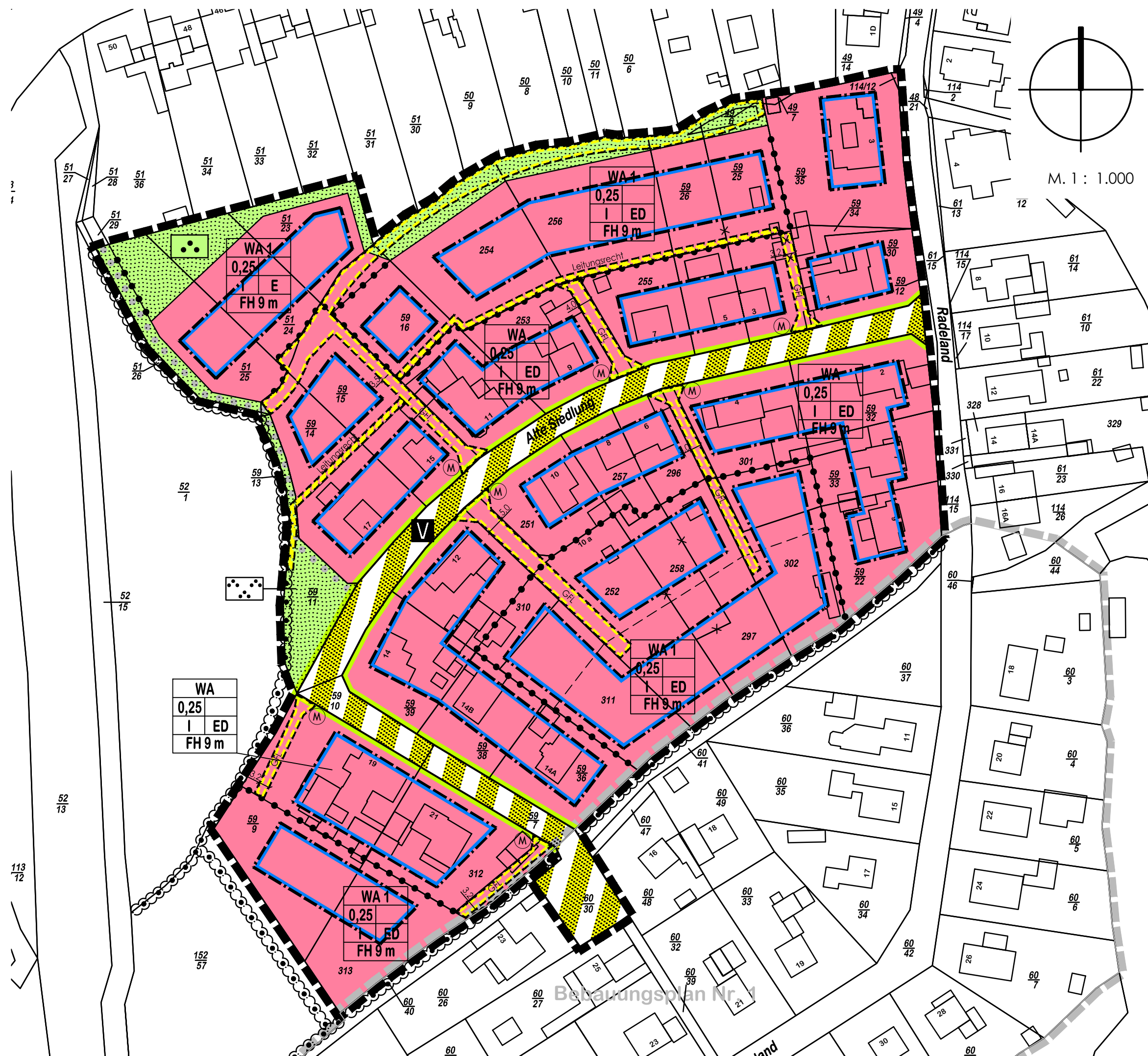


Satzung der Gemeinde Grönwohld über den Bebauungsplan Nr. 8

Gebiet: "Alte Siedlung"

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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 Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,25	Grundflächenzahl
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
B	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

S	Straßenbegrenzungslinie
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

G	Grünflächen
P	Öffentliche Parkanlage
H	Private Hausgärten

Sonstige Planzeichen

L	Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu Gunsten Anlieger gem. § 9 (1) 21 BauGB
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
A	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 14 (5) BauNVO
M	Vermaßung in m

Text (Teil B)

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

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Der Umfang der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist bei der Ermittlung der Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen nicht mitzurechnen gem. § 19 (4) BauNVO.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Es sind max. zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Eingriffsbereiche (Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 70% als Vegetationsfläche herzustellen. Versiegelungen jeder Art, auch Schotter- und Steingärten, sind darin unzulässig.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke anders möglich ist.

7. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

In den WA-Gebieten mit dem Index 1 ist je Baugrundstück ein Obstbaum einer alten Kultursorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

8. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist gleichwinklig mit einer Neigung von 28°-47° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Gründächer sind auch mit geringerer Dachneigung ab mind. 10° zulässig. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

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

Knicks gem. § 30 BnatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

G	Vorhandene Gebäude
K	Künftig fortfallende Gebäude
F	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
G	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
A	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
M	Mülltonnenstandplatz
W	Wegeverbindung
B	Geltungsbereich angrenzender/überlagernder Bebauungspläne

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BnatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Zerstörung von Gelegen und Tötung von Jungvögeln sind gem. § 39 BnatSchG Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September, vorzunehmen.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BnatSchG ist ein ggf. erforderlich werdender Abriss bzw. Umbau bestehender Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten (Abbruch von Gebäuden nur in der Fledermauswinterquartierszeit vom 01.12. bis zum 31.01.) und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend dem vorgefundenen Besatz in benachbarten Bäumen oder Gebäuden nachzuweisen. Da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können, müssen die Kompensationsmaßnahmen vorgezogen, d.h. vor dem Verlust der potenziellen Quartiere bereitgestellt werden. Sinnvoll wäre die Bereitstellung von 5 Ganzjahresquartieren für den ganzen Altbaugebäudebestand.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BnatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten ist die öffentliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten. Die gezielte Abschaltung von Beleuchtungsanlagen in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssen, beispielsweise durch Bewegungsmelder, kann eine starke Minderung der Wirkung erzielt werden. Eine Beleuchtung des Südrandes und der großen Eichen ist zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 9. Oktober 2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom bis erfolgt.

2. Nach dem Aufstellungsbeschluss ruhte das Verfahren, bis die Gemeindevertretung am 17. Dezember 2014 die Wiederaufnahme des Verfahrens beschlossen.

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 23. Februar 2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25. März 2021 bis einschließlich 13. April 2021 durchgeführt.

4. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

5. Die Gemeindevertretung hat am 19. Mai 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17. Januar 2022 bis 18. Februar 2022 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trittau.de" ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls in den Aushangkästen hingewiesen.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14. Januar 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grönwohld, Siegel Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 6) geändert. Der geänderte Entwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können durch Abdruck im Stormarer Tageblatt und im MARKT Trittau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trittau.de" ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls im Stormarer Tageblatt und im MARKT Trittau hingewiesen.

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom , in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, Siegel Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Fortsetzung Verfahrensvermerke

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

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

Grönwohld, Siegel Bürgermeisterin

12. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Grönwohld, Siegel Bürgermeisterin

13. 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 am 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 mittun am in Kraft getreten.

Grönwohld, Siegel Bürgermeisterin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

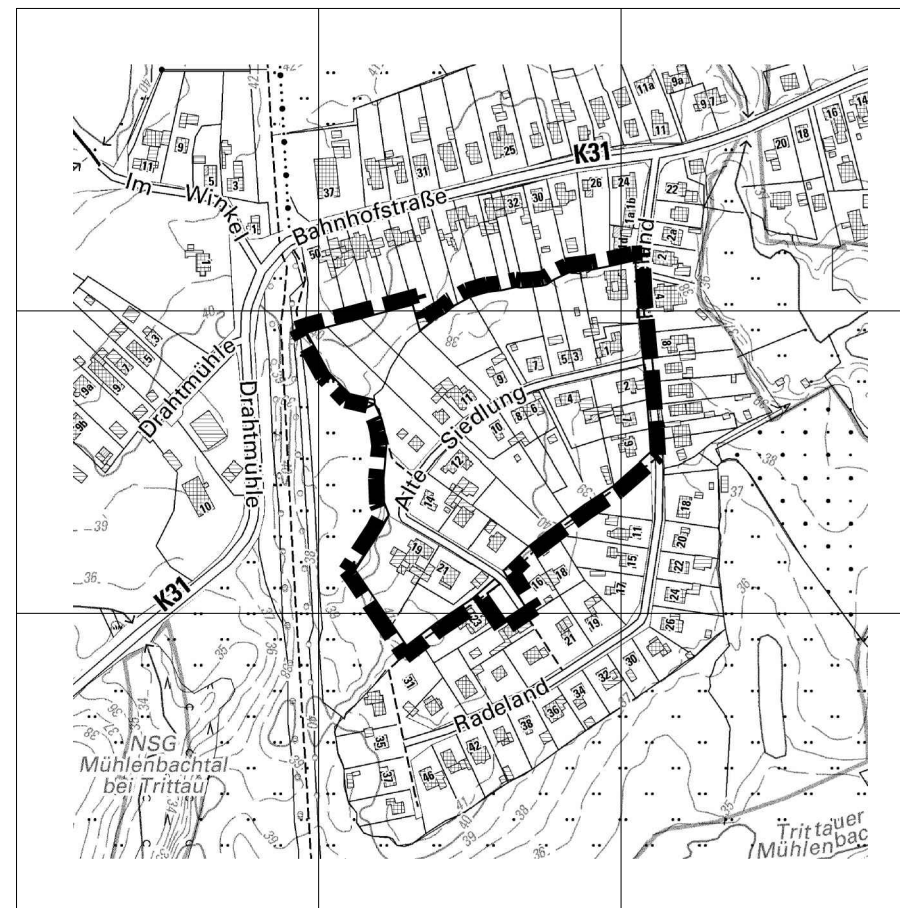
Gemeinde Grönwohld

Kreis Stormarn

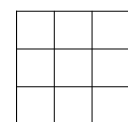
Bebauungsplan Nr. 8

Gebiet: "Alte Siedlung"

Planstand: Auslegung gem. § 4a (3) BauGB, GV 06.03.2025



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