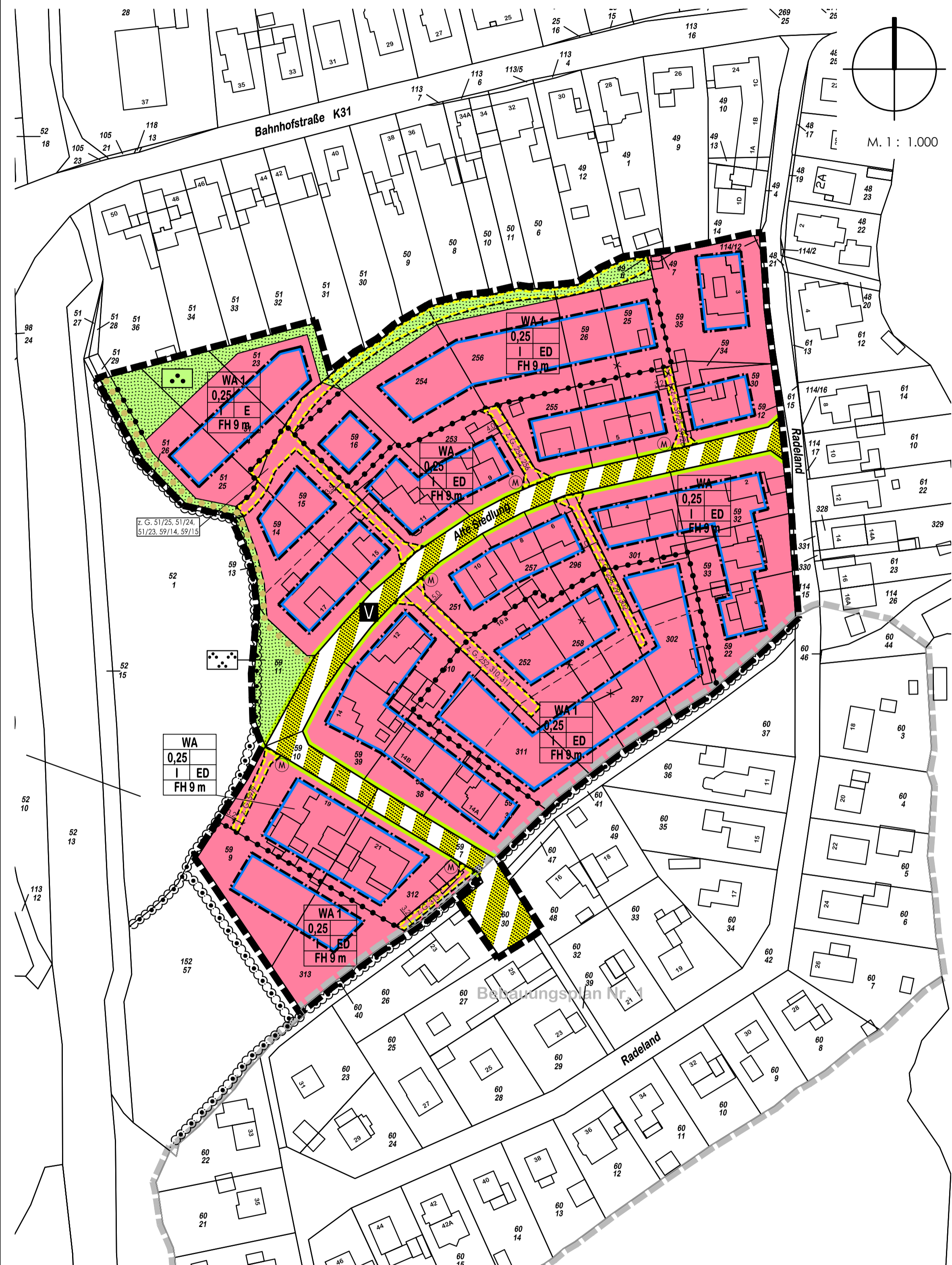


Satzung der Gemeinde Grönwohld über den Bebauungsplan Nr. 8

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. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 4. 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 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3784), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



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

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Grünflächen
- Öffentliche Parkanlage
- Private Hausgärten

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) BauNVO
- 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
- Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Mülltonnenstandplatz
- Wegeverbindung
- 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.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten.

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. § 92 LBO

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist gleichwinklig mit einer Neigung von 28°-47° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachplatten zu verwenden. Glänzende und spiegellackierte Dachplatten sind nicht zulässig. Gründächer sind auch mit geringerer Dachneigung ab mind. 10° 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.

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 2019 die Wiederaufnahme des Verfahrens beschloss.

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 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 § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. 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-tittau.de" ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am hingewiesen.

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

Grönwohld, Siegel Bürgermeister

Fortsetzung Verfahrensvermerke

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

Ahrenburg, Siegel Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

9. 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 Bürgermeister

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

Grönwohld, Siegel Bürgermeister

11. 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 Rechtfolgen (§ 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.

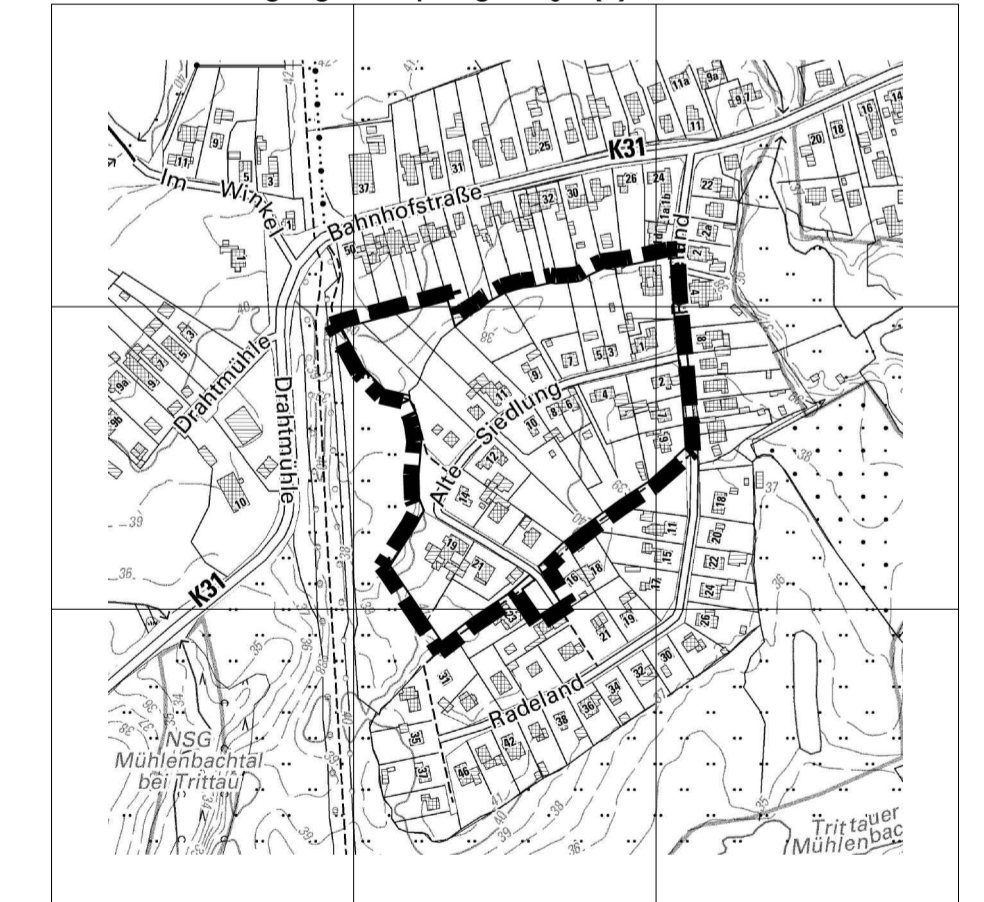
Grönwohld, Siegel Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xxx.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: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 19.05.2022



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