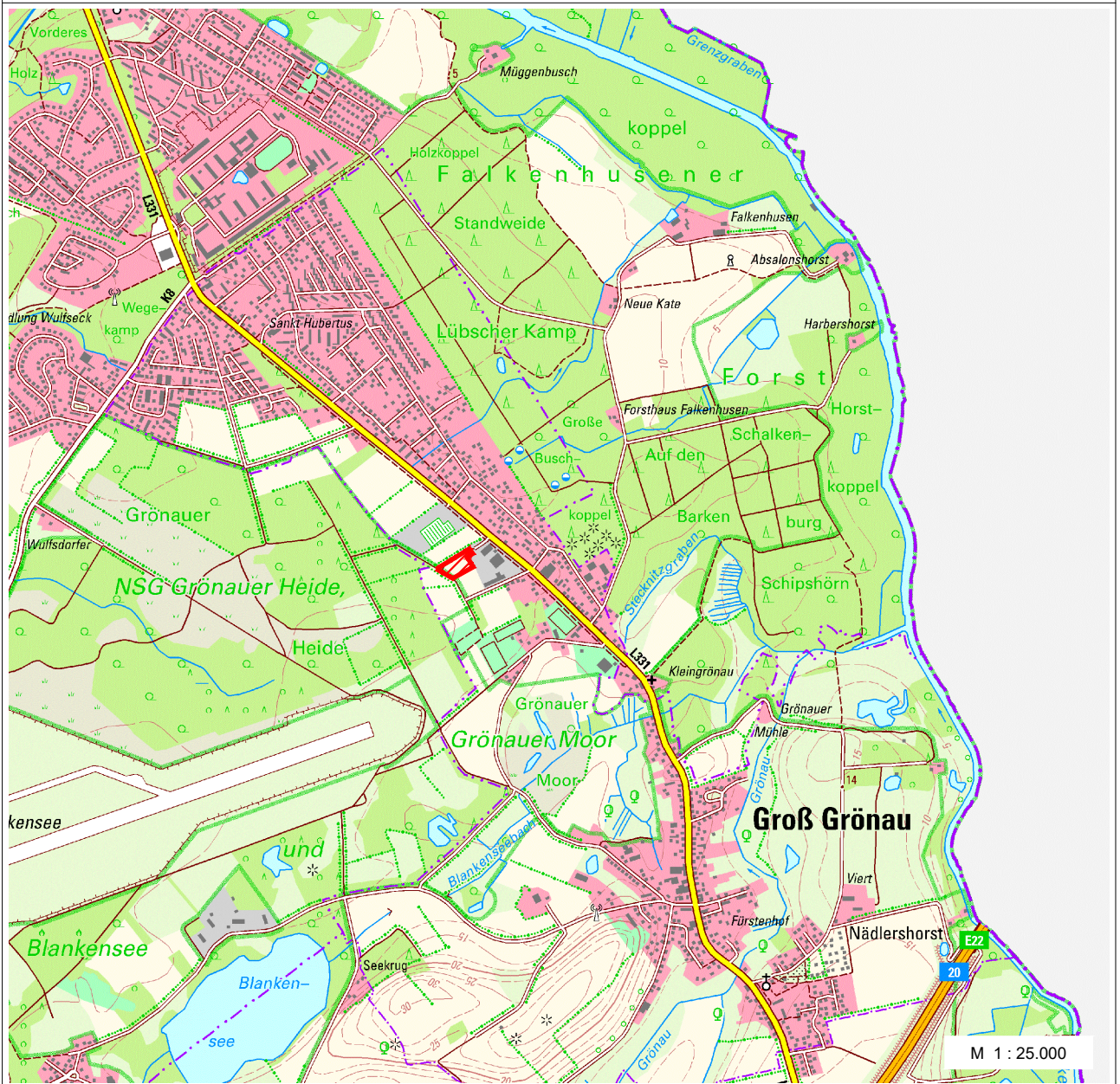


# Satzung der Gemeinde Groß Grönau über den Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung

für das Gebiet westlich der Straße „Grönauer Heide“ und der Märkte (ALDI, Markant)  
bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg in der Gemeinde Groß Grönau gelegen



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB  
und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Planbearbeitung:

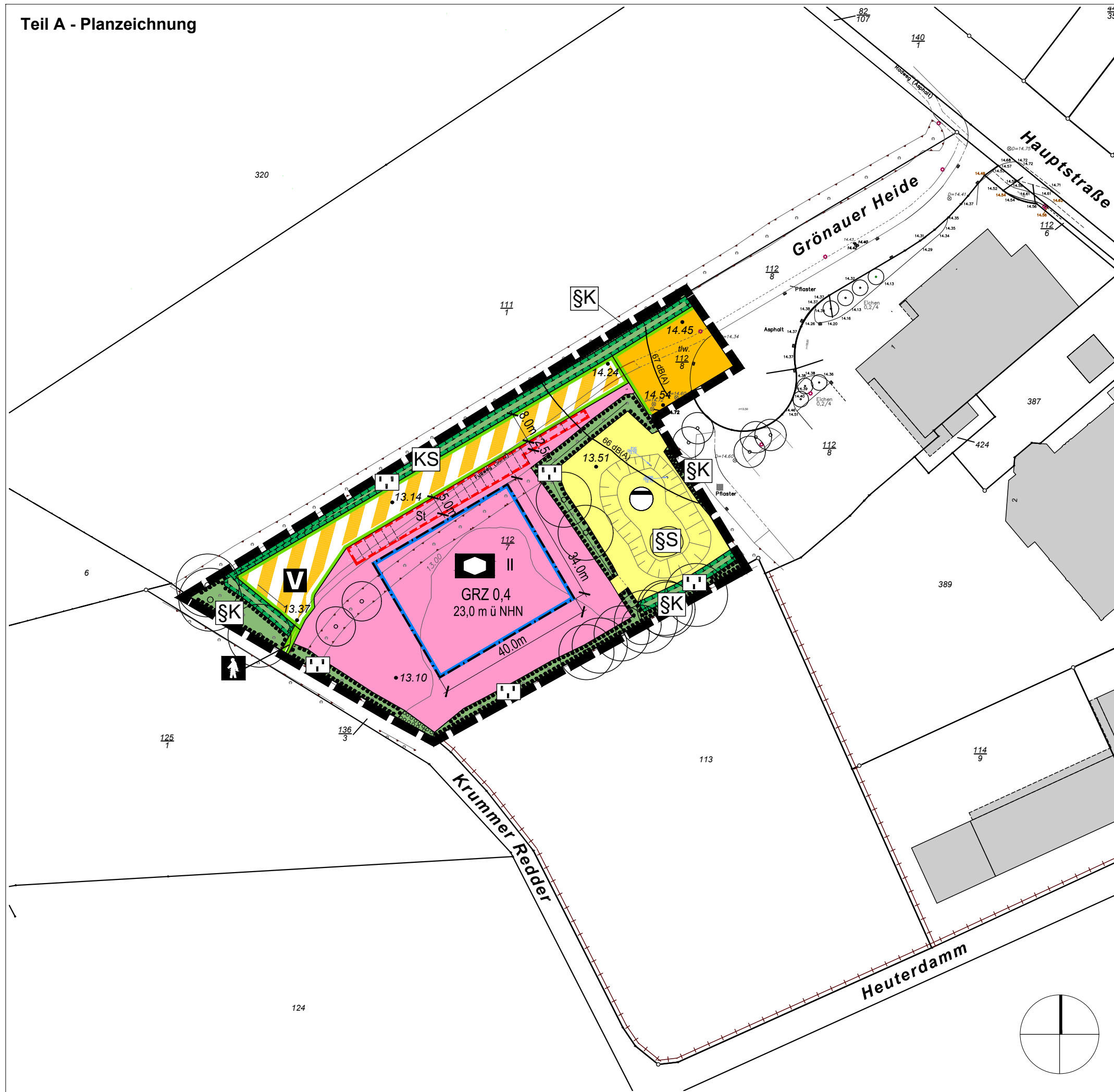


- Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 20-26  
luebeck@prokom-planung.de
- Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-14  
hamburg@prokom-planung.de

Planungsstand:

08.09.2022	

Teil A - Planzeichnung



**Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung der  
Gemeinde Groß Grönau  
Teil A Planzeichnung**

Datum: 08.09.2022 Projekt-Nr. P595 Maßstab 1:1.000










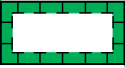

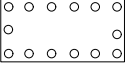








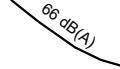
- Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 20-26  
luebeck@prokom-planung.de
- Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-14  
hamburg@prokom-planung.de



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>I FESTSETZUNGEN</b>	
	<b>1 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b> <b>§§ 16 -21 BauNVO</b>
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
23,0 m ü NHN	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull	§ 18 BauNVO
	<b>2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b> <b>§§ 23 BauNVO</b>
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	<b>3 Flächen für den Gemeinbedarf</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</b>
	Flächen für den Gemeinbedarf	
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindergarten, Kindertagesstätte	
	<b>4 Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Fuß- und Radweg	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen	
	<b>5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB</b>
	Fläche für Ver- und Entsorgung	
	Abwasser, hier: Regenwasserversickerungsbecken	
	<b>6 Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b>
	private Grünfläche	
	Zweckbestimmungen: Landschaftseingrünung	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<p><b>6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p>	<p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB</b></p>
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Knickschutz	
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Gehölzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	<p><b>7 Sonstige Planzeichen</b></p>	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17	§ 9 Abs. 7 BauGB
	<p><b>II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b></p>	
	geschützter Knick	§ 30 BNatSchG § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG
	geschütztes Seggenried	§ 30 Abs. 2 Nr.2 BNatSchG
	<p><b>III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b></p>	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
113	Flurstücksnummer	
	eingemessener Baum	
	Höhenlinie mit NHN- Höhen	
• 13.14	Höhen Bestand	
	maßgeblicher Außenlärmpegel, hier 66 dB(A)	

# **Gemeinde Groß Grönau Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung „Kita Groß Grönau“**

## **Teil B – Textliche Festsetzungen –**

Stand: 08.09.2022

### **I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

#### **1 Flächen für Gemeinbedarf**

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- 1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten, Kindertagesstätte“ dient der Nutzung als Kindergarten und Kindertagesstätte mit den zugehörigen Nebenräumen wie Sozial- und Personalräumen, Büros und Besprechungsräumen.
- 1.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

#### **2 Flächen für Stellplätze**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

- 2.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig.

#### **3 Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

- 3.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 bis 3 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der bebaubaren Fläche und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

#### **4 Höhe der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

- 4.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
- 4.2 Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen. Auf einen Abstand zur baulich zugeordneten Dachkante kann bei Solar- und Photovoltaikanlagen verzichtet werden, wenn die Neigung der Solar- oder Photovoltaikanlagen der Dachneigung entspricht.

## 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 Der Knickschutzstreifen ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 1. Juli d.J., zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.
- 5.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
- 5.3 Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis  $10^\circ$  sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

## 6 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 6.1 Zum Schutz der Büronutzungen und der Aufenthaltsräume ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 7.1 Die Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen ist auf einem Wall durchgehend mit den standortheimischen Gehölzen der folgenden Liste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Wall ist in seinen Ausmaßen den angrenzenden vorhandenen Knickwällen anzugleichen. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss während einer 3-jährigen Anwuchspflege einzuzäunen.

Hainbuche	Carpinus betulus	Wildapfel	Malus sylvestris
Korbweide	Salix viminalis	Traubenkirsche	Prunus padus
Schw. Holunder	Sambucus nigra	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hasel	Corylus avellana	Weißdorn	Crateagus monogyna

- 7.2 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Gehölze, einschließlich der Knicks, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Bei Bodenarbeiten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Kronentraufe des jeweiligen Baumes gemäß RAS-LP 4 einzuhalten oder die Gehölze sind nach anderen Maßnahmen der DIN 18920 zu sichern und gem. RAS-LP 4 zu

schützen. Die Knicks sind nach den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knick-schutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

### Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

#### 1 Dachform und -gestaltung

- 1.1 Als Dachform sind für das Hauptgebäude geneigte Dächer und Flach- bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Flach- bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind mit Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.
- 1.2 Dacheindeckungen, mit Ausnahme von begrüntem Dächern, sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung darf zur optimalen Ausnutzung höchstens bis zu 10° von der Dachneigung abweichen. Bei begrüntem Dächern darf die Neigung der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen von der Dachneigung abweichen.
- 1.4 Bei Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig. Für Dacheindeckungen gelten die gestalterischen Festsetzungen des Hauptgebäudes.

#### 2 Fassadengestaltung

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker-, Verblendmauerwerk- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben zulässig.  
Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der gesamten Fassadenfläche zulässig.  
Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.
- 2.2 Für Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen des Hauptgebäudes.

## III HINWEISE

### 1 Artenschutz

*Wird ergänzt.*

### 2 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### **3 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und der Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 des DVGW sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

### **4 Einsicht in DIN-Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.