

SATZUNG DER GEMEINDE GROSS GRÖNAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I	FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
WA1	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
FH max. 22,5 m NHN	maximal zulässige Firsthöhe in Metern NHN	
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenverkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	
P	private Verkehrsfläche	
5. Flächen für Ver- und Entsorgung		§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
—	Abfallsammelplatz	
6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB
—	Pflanzgebot für Bäume (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.6.4)	
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.6.2)	
—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Teil B -Text-, Ziffer 1.6.6)	
7. Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	
—	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Januar 2018 (siehe Teil B-Text, Ziffer 1.5.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
—	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (siehe Teil B -Text - 2.1)	§ 1 Abs. 4 BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Bemaßung von Festsetzungen in Metern	
II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
—	vorhandene Flurstücksgrenze	
34	Flurstücksnummer	
9	vorhandenes Gebäude	
x	entfallendes Gebäude	
—	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	

TEIL B - TEXT

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, §§ 1 - 23 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur zulässig, wenn sie direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erschlossen sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

1.2.1 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

1.3.1 Terrassen (ohne Überdachung) sind außerhalb des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig, auch wenn sie direkt an die Hauptgebäude anschließen.

1.4 Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

1.4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit mindestens 36 m² Fläche für Stellplätze nachzuweisen.

1.5 Schallschutzmaßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.5.1 In den im Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bei baulichen Erweiterungen und Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

Lärmpegelbereich III: R_{w,ges} = 35 dB
Lärmpegelbereich IV: R_{w,ges} = 40 dB

Für die Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01.

Für vollständig von der Hauptstraße abgewandte Gebäudeseiten darf das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schallschutzmaß R_{w,ges} um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schallschutzmaß R_{w,ges} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schallschutzanforderungen sind die Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschutzmaße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmmissionen nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanz- und Erhaltungsbindungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

1.6.1 Stellplätze und ihre Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu befestigen.

1.6.2 Anfallendes Niederschlagswasser von Nebenanlagen und befestigten Flächen auf den Wohngrundstücken ist auf den Wohngrundstücken zu versickern oder zu verdunsten, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet oder ein Nachweis erbracht wird, dass die örtlichen Bodenverhältnisse keine Versickerung zulassen.

1.6.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das benachbart gelegene Naturschutzgebiet „Grönauer Heide, Grönauer Moor und Blankensee“ und als Maßnahme zur Schadensbegrenzung für das gleichnamige FFH-Gebiet 2130-491 sind alle Baugrundstücke im WA2, die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegen, an ihrer westlichen Grenze mit einer Abzünung von mindestens 1,2 m bis max. 1,5 m Höhe durchgängig einzuzünden. Vor diese Abzünung ist eine durchgängige, mindestens dreireihige Laubholzhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, dauerhaft auf einer Mindesthöhe von 1,5 m zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.6.4 Zu demselben Zweck wie in Nr. 1.6.3 genannt sind die Wege, die zur Erschließung der westlich angrenzenden und in den o.g. Schutzgebieten liegenden Flurstücke 312 und 140/16, angelegt werden, mit verschließbaren Toren zu versehen.

1.6.5 Für die planzeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind standortheimische, mindestens mittelkronige Laubbäumearten oder hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.6.6 Auf den Neubaugrundstücken, für die in der Planzeichnung keine Baumanpflanzung festgesetzt ist, ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verpflichtung zur Anpflanzung entfällt, sofern auf dem Baugrundstück bereits ein entsprechender Baum vorhanden ist und erhalten wird.

1.6.7 Der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzte Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO S-H

2.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer

2.1.1 Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:
- Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.

2.1.2 Für Hausdächer sind Dachneigungen von 20° bis 50° zulässig.
Eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigungen ist möglich, wenn diese Dächer als Gründächer erstellt werden.

2.1.3 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Materialien in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (Ausnahme Solaranlagen, siehe Ziffer 2.1.4) sind unzulässig.

2.1.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen in derselben Neigung wie das darunter liegende Dach aufgebaut werden.

2.1.5 Fassaden in Verblendmauerwerk sind in den Farben Rot, Rotbraun und Braun zulässig. Verkleidungen in Holz sind in Naturfarben und den vorgenannten Verblendmauerwerkfarben zulässig. Putzfassaden sind in allen Farben mit einem Hellbezugswert von 40 bis 75 nach DIN 5033 zulässig.

2.1.6 Holzhäuser in Blockbauweise (Blockbohlenbauweise) sind ausgeschlossen.

2.1.7 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Bei Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen § 44 BNatSchG
Zum Schutz von europarechtlich geschützten Fledermaus- und Brutvogelarten sind folgende Vorgaben einzuhalten:
Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse (Gebäude):
Abriss von Gebäuden ist außerhalb des Zeitraums zwischen Anfang März bis Ende November vorzunehmen, sofern nicht durch Überprüfung ein Negativnachweis vorliegt. Im Falle des Hofgebäudes ist der Abriss zu einem späteren Zeitpunkt nur nach einer Fledermausuntersuchung im Gebäude und dann zu regelnden Vorgaben des Artenschutzes umsetzbar.
Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse (Gehölze):
Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur stattfinden, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 cm und 50 cm auf Quartiershöhe (Einzelquartiershöhe und Wochenstube) ist ein problemloses Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (potentielle Winterquartiershöhe, hier eine Kopflinde) muss die Fällung im gleichen Zeitraum stattfinden, jedoch sind vorher potenzielle Höhlen auf Besatz zu prüfen (Einsatz von Endoskopie-Technik, Leiter-, Kletter- oder Hubsteigertechnik notwendig). Gehölze/Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartiershöhe von dieser Bauzeitregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitregelung der gehölzbrütenden Vogelarten beachtet werden.
Vermeidungsmaßnahme 3 Vögel der Gebäude:
Der Abriss ist außerhalb des Zeitraums zwischen Anfang März bis Ende August vorzunehmen, sofern nicht durch Überprüfung ein Negativnachweis vorliegt.
Vermeidungsmaßnahme 4 Vögel der Gehölze/Gärten:
Der Abriss von Nebenanlagen und Fällen von Bäumen sind außerhalb des Zeitraums zwischen Anfang März bis Ende August vorzunehmen, sofern nicht durch Überprüfung ein Negativnachweis vorliegt.
Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Fledermäuse Gewerbehallen:
Anbringen von 4 Ersatzquartieren für Gebäudefledermäuse (2 Kästen für Wochenstuben, 2 Kästen für Tagesquartiere).
Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1a Fledermäuse Hofgebäude:
Anbringen von 6 Ersatzquartieren für Gebäudefledermäuse (2 Kästen für Wochenstuben, 2 Kästen für Tagesquartiere, 2 Kästen oder Vorrichtungen als Winterquartiere).
Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1b Fledermäuse Kopflinde:
Anbringen von 5 Ersatzquartieren für Baumfledermäuse im Nahbereich an vorhandenen älteren Bäumen, z.B. dem mittleren zu erhaltenden Knick (2 Kästen für Wochenstuben, 2 Kästen als Tagesquartiere, 1 Kasten oder Vorrichtungen als Winterquartier).
Vor der Beseitigung von Gebäuden und Bäumen sind sie rechtzeitig von Fachpersonen zu untersuchen, das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Durchführung der Maßnahmen mitzuteilen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind mit der UNB abzustimmen.

3.2 Schutz wildlebender Pflanzen und Tiere gemäß § 39 BNatSchG
Das Roden oder auf den Stock setzen von Bäumen/Gehölzen ist nur außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September zulässig.

3.3 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 Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiter 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.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.4 Löschwasser
Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 - IV 334-166.701.400 - und des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

3.5 Schutz von Gehölzen
Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.....de" ins Internet eingestellt.

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

Gross Grönau, den

Siegel Bürgermeister (Graf)

6. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeugt.

Berkenthin, den

Siegel Vermessungsbüro (Schneider)

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

Gross Grönau, den

Siegel Bürgermeister (Graf)

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gross Grönau, den

Siegel Bürgermeister (Graf)

9. Die B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gross Grönau, den

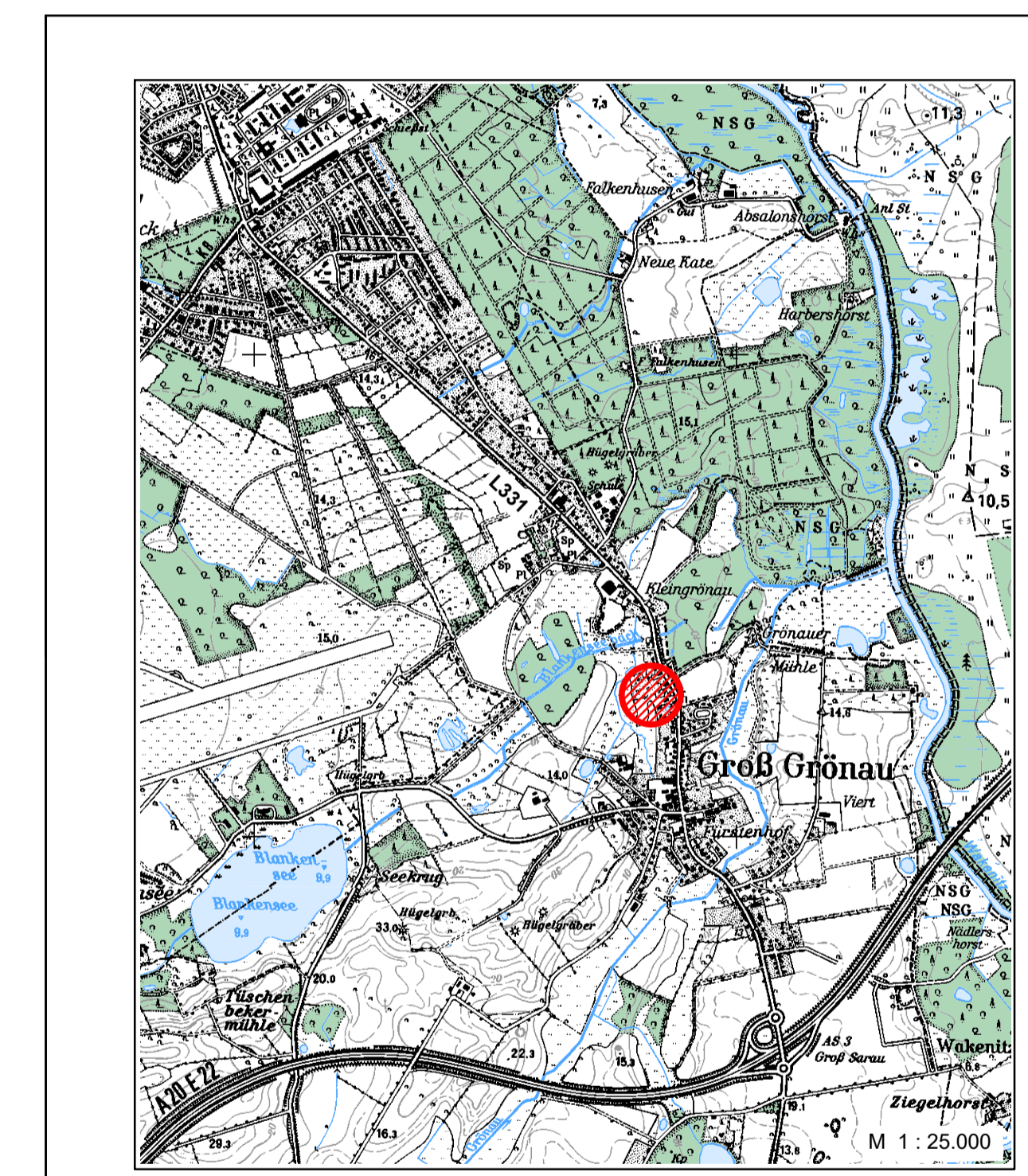
Siegel Bürgermeister (Graf)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten 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, Entschädigungsansprüchen 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.

Gross Grönau, den

Siegel Bürgermeister (Graf)

Präambel
Auf Grund § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2016, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Groß Grönau für das Gebiet westlich der Hauptstraße, südlich der Grundstücke Hauptstraße 59/59b, nördlich der Grundstücke Hauptstraße 53a/53b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE GROSS GRÖNAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30
für das Gebiet:
westlich der Hauptstraße, südlich der Grundstücke Hauptstraße 59/59b, nördlich der Grundstücke Hauptstraße 53a/53b

Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und zur erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB

erstellt durch: BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand:
15.05.2018 07.11.2018
20.06.2018
02.07.2018