

# Gemeinde Grabau

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 1, 7. Änderung und Ergänzung**

Gebiet: Südlich Rosenstraße (L 226), beidseitig Rotdornweg,  
Grüner Weg und Steinkamp

# Text (Teil B)

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

Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist die max. Höhe der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

Die Sockelhöhe entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss und darf max. 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlicher Verlängerung zu Nachbargrundstücken zulässig.

## 3. Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 400 m<sup>2</sup> bei Einzelhausbebauung und 300 m<sup>2</sup> bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte betragen. Es ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

## 4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen innerhalb der dargestellten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art sowie eine Bepflanzung mit einer Höhe über 70 cm unzulässig.

## 5. Die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belasteten Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Rechte gelten zugunsten der anliegenden Flurstücke und haben eine Mindestbreite von 3,20 m. Eine abweichende Lage ist zulässig, sofern eine gemeinsame Erschließung benachbarter Grundstücke berücksichtigt wird. Bei der Führung der GFL-Rechte, sind die mit einem Erhaltungsgebot versehenen Straßenbäume zu berücksichtigen.

## 6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist bei Neu-, Um- und Ausbauten von Aufenthaltsräumen/Bürräumen gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß  $R'_{w, res} = 35/30$  dB einzuhalten.

Die vorgenannten Festsetzungen gelten für die der Rosenstraße zugewandten Gebäudefronten. Für rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer sind Fenster und Türen, die zur Landesstraße ausgerichtet sind, mit einer dem Schalldämmmaß entsprechenden Dauerlüftung zu versehen, falls der hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

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

Für jedes neu errichtete Gebäude ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Auf den Grundstücken an der Straße Steinkamp und Grüner Weg ist der Baum jeweils an der zur freien Landschaft angrenzenden Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

## 8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Im Gestaltungsbereich A sind Dächer der Hauptbaukörper als Satteldach mit 38° bis 48° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Materialien auszuführen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Stellung der Gebäude bezieht sich auf die Hauptbaukörper. Eine abweichende Stellung der Gebäude ist zugelassen, sofern die Gebäude um mind. 1,50 m hinter der straßenseitigen Baugrenze zurückgesetzt werden.

Im Gestaltungsbereich B sind Dächer der Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 25° bis 45° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Materialien auszuführen.

Im Gestaltungsbereich A sind die Außenwände aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun auszuführen. 30 % der Wandfläche können abweichend gestaltet werden. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

In Gestaltungsbereich A sind Garagen und Nebengebäude in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Grundstückseinfriedungen (Zäune, Wände und Wälle) zur Straße sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



Allgemeines Wohngebiet

**0,25**

Grundflächenzahl

**I**

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe

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

**0**

Offene Bauweise

**ED**

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
gem. § 9 (1) 10 BauGB



Anbauverbotszone / Schutzbereich Naturdenkmal

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung  
gem. § 9 (1) 12, 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen



Abwasser



Regenrückhaltebecken

Lärmschutzmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Lärmpegelbereich

Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO



Hauptfirstrichtung



Gestaltungsbereich, z.B. A

Sonstige Planzeichen



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



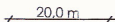
Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Gestaltungsbereiche



Vermaßung in m

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

OD KM 6.228 Ortsdurchfahrtsgrenze  
Abs. 050, km 3,765

— — — — Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG



Naturdenkmal gem. § 17 LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellung



Sonstige vorhandene Bäume



Geltungsbereich des Ursprungsplans

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarer Tageblatt am 11.09.2013 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.04.2013 als Informationsveranstaltung, in der Zeit vom 12.09.2013 bis 26.09.2013 in Form eines öffentlichen Aushangs und erneut am 24.03.2014 als Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Gemeindevertretung hat am 29.07.2014 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 14.08.2014 bis 15.09.2014 während folgender Zeiten jeweils Mo. bis Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Mo. bis Mi. von 14.00 bis 15.30 Uhr sowie am 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 allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.08.2014 in den Lübecker Nachrichten und dem Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Grabau, 13.01.2015



Siegel

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 16. SEP. 2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe,

16. DEZ. 2014



Siegel

öff. bestellter Vermessungsingenieur

# Fortsetzung Verfahrensvermerke

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.07.2014 und 16.10.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.10.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Grabau, 13.01.2015



Bürgermeister

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

Grabau, 13.01.2015



Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 21.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und 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 22.01.2015 in Kraft getreten.

Grabau, 22.01.2015



Bürgermeister