

Gemeinde Grabau

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 6

Gebiet: Östlich Ringstraße, nördlich Rosenstraße

Text (Teil B)

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

Die im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten i.S. § 4a (3) Nr. 2 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Für das festgesetzte Kulturdenkmal gilt keine Höhenbegrenzung.

In der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge der jeweils festgesetzten Bauzonen zulässig.

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

In den MI 1 - Gebieten sind Wohnungen im Erdgeschoss nur auf max. 50 % der festgesetzten Grundfläche zulässig gem. § 16 (5) BauNVO.

In dem MI 2 - Gebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

3. Garagen und Nebengebäude sowie Zufahrten gem. § 9 (1) 4 und 11 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO.

4. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB

Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

In den MI 1 - Gebieten sind die Dächer mit einer Neigung von max. 25° auszuführen. Flach- Pult- und Sheddächer sind zulässig.

In allen MI - Gebieten sind glänzende und spiegelnde Dach- und Fassadenmaterialien nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung in nicht spiegelnden Materialien, grellen Farben oder selbstleuchtend und nur bis zur Traufhöhe des zugehörigen Gebäudes zulässig.

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Hinweise

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend des vorgefundenen Besatzes im Plangebiet nachzuweisen.

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

I. Festsetzungen

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



Mischgebiet

0,4

Grundflächenzahl, z. B. 0,4

I

Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

FH

Max. zulässige Firsthöhe

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

a

abweichende Bauweise



Baulinie



Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf



Feuerwehr

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



Schutzbereich Naturdenkmal

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



Öffentlicher Sportplatz

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB



Erhaltung von Bäumen

Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB



Höhenbezugspunkt (in m.ü. Normalhöhennull)

Sonstige Planzeichen



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO



Vermaßung in m

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

OD KM 6,228
Abs. 0,50, km 3,765

Ortsdurchfahrtsgrenze



Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

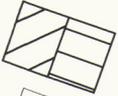


Naturdenkmal gem. § 17 LNatSchG



Kulturdenkmal gem. § 8 DSchG

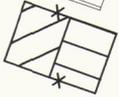
III. Darstellungen ohne Normcharakter



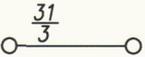
Gebäudebestand gemäß Liegenschaftskataster



Gebäudebestand aus topographischem Aufmaß



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Flurgrenze



Vorhandene Böschungen



Vorhandene Grundstückszufahrten



Mülltonnenstandplatz



Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30. Mai 2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet sowie Abdruck im Oldesloer Markt am 7. Juni. 2017 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 7. Juni 2017 hingewiesen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 21. November 2017 bis 22. Dezember 2017 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 21. November 2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 29. Oktober 2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. 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 2019 bis 18. Februar 2019 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 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, am 9. Januar 2019 im Internet und im Oldesloer Markt ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 9. Januar 2019 hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-bad-oldesloe-land.de“ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16. Januar 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grabau, 23. JULI 2019



M. J. Wondt
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Oldesloe, 15. 07. 2019



C. Holst
öff. bestellte Vermessungsingenieurin

Verfahrensvermerke Fortsetzung

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29. Oktober 2018 und 7. Mai 2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 7. Mai 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Grabau, 23. JULI 2019



Siegel

Bürgermeister

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

Grabau, 23. JULI 2019



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 01. JULI 2019 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 mithin am 01. AUG. 2019 in Kraft getreten.

Grabau, 05. AUG. 2019



Siegel

Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Grabau übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Amt Bad Oldesloe-Land, Bauabteilung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.