

Gemeinde Grönwohld

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 8

Gebiet: "Alte Siedlung"

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. § 86 LBO

Die Dachgestaltung der Hauptanlage ist gleichwinklig mit einer Neigung von 28°- 47° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig. Gründächer sind auch mit geringerer Dachneigung ab mind. 10° zulässig. Anlagen zur Gewinnung und Speicherung solarer Strahlungsenergie sind 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.

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.

Zur Vermeidung von Zerstörung von Gelegen und Tötung von Jungvögeln sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September, vorzunehmen.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist ein ggf. erforderlich werdender Abriss bzw. Umbau bestehender Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten (Abbruch von Gebäuden nur in der Fledermauswinterquartierszeit vom 01.12. bis zum 31.01.) und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten entsprechend dem vorgefundenen Besatz in benachbarten Bäumen oder Gebäuden nachzuweisen. Da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können, müssen die Kompensationsmaßnahmen vorgezogen, d.h. vor dem Verlust der potenziellen Quartiere bereitgestellt werden. Sinnvoll wäre die Bereitstellung von 5 Ganzjahresquartieren für Eingriffe in den ganzen Altgebäudebestand, insgesamt im Vorgriff als CEF-Maßnahme.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

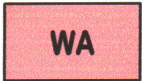
Aus Rücksicht auf lichtempfindliche Fledermausarten und zum Schutz von Insekten ist die öffentliche Beleuchtung mit LED-Leuchtmitteln auszurüsten. Die gezielte Abschaltung von Beleuchtungsanlagen in Bereichen, die nur bei Bedarf beleuchtet werden müssen, beispielsweise durch Bewegungsmelder, kann eine starke Minderung der Wirkung erzielt werden. Im Plangebiet ist eine Beleuchtung des Knicks am Südrand und der großen Eichen im Südwesten zu vermeiden.

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

E

Nur Einzelhäuser zulässig

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

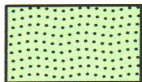


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



Öffentliche Parkanlage



Private Hausgärten

Sonstige Planzeichen



Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu Gunsten Anlieger
gem. § 9 (1) 21 BauGB



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
gem. § 16 (5) BauNVO

3,2 

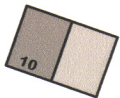
Vermaßung in m

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

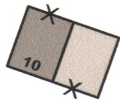


Knicks gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Mülltonnenstandplatz



Wegeverbindung



Geltungsbereich angrenzender/
überlagernder Bebauungspläne

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 Abdruck im Stormarner Tageblatt am 3. Februar 2009 erfolgt.
2. Nach dem Aufstellungsbeschluss ruhte das Verfahren, bis die Gemeindevertretung am 23. Februar 2021 die Wiederaufnahme des Verfahrens beschlossen hat.
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 23. Juni 2022 bis einschließlich 29. Juli 2022 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 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 durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom 15. Juni 2022 bis 27. Juni 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trittau.de" ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls in den Aushangkästen hingewiesen.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22. Juni 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grönwohld, 30.06.2022



Birke Holz
Bürgermeisterin

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 6) geändert. Der geänderte Entwurf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14. April 2025 bis 21. Mai 2025 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Mi. 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 § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 5. April 2025 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und im MARKT Trittau sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-trittau.de" ins Internet eingestellt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls im Stormarner Tageblatt und im MARKT Trittau hingewiesen.
9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 23. Juli 2025, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 25.07.2025



Wachsmuth
Öffentl. best. Vermessungsingenieur



Fortsetzung Verfahrensvermerke

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19. Mai 2022, 27. September 2022 und 3. Juni 2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 3. Juni 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Grönwohld, 10.06.2025



Birte HOLTY

Bürgermeisterin

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

Grönwohld, 22.07.2025



Birte HOLTY

Bürgermeisterin

13. 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 26.07.2025 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 27.07.2025 in Kraft getreten.

Grönwohld, 28.07.2025



Birte HOLTY

Bürgermeisterin