

# **Gemeinde Grönwohld**

Kreis Stormarn

## **Bebauungsplan Nr. 10**

Gebiet: Östlich Poststraße, südlich der Bebauung Hermann-Claudius-Weg, westlich Hermann-Claudius-Weg

# Text (Teil B)

## 1. Art und Maß 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. 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.

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

In den WA 2 - bis WA 6 -Gebieten ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

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

In den in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfeldern, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Einfriedungen, Anpflanzungen etc. dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, auch nicht genehmigungs- und anzeigenfreie Gebäude.

## 5. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirmpflanzung sind lineare Heckenpflanzungen mit standortheimischen Arten und einer Mindesthöhe von 1,50 m zu entwickeln.

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

Grundstückzufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gefälleflächen mit einer Neigung über 4 %.

In den WA 1 - bis WA 4 - und dem WA 6 - Gebiet ist auf den unbebauten Grundstücksteilen das natürliche Geländeneiveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,5 m wieder herzustellen. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

In den WA 5 - Gebieten ist auf den unbebauten Grundstücksteilen das natürliche Geländeneiveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit folgender Höhentoleranz wieder herzustellen: ab dem höchsten Punkt des natürlichen Geländeneivaus innerhalb der jeweiligen Gebäudegrundfläche sind auf den unbebauten Grundstücksteilen Abgrabungen hangabwärts bis 1,60 m zulässig; vom niedrigsten Punkt des natürlichen Geländeneivaus innerhalb der jeweiligen Gebäudegrundfläche sind auf den unbebauten Grundstücksteilen Aufschüttungen bis 1,60 m zulässig. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 2 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Fläche für Retention sind naturnah zu gestaltende Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser zulässig. Auf der Fläche sind 5 standortheimische Bäume zu pflanzen.

Auf der mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzten Fläche sind 35 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu pflanzen und die Fläche zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die extensive Unternutzung erfolgt durch eine einschürige Mahd.

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art und Ablagerungen sind hier unzulässig. Auf den festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Nutzung als gemeindliche Zuwegung zur Entwicklungsmaßnahmenfläche Nr. 2 zulässig.

## 7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für in den Lärmpegelbereichen III und IV gelegene Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 2016) erforderlich.

Die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile beträgt im LPB III mindestens  $\text{erf.}R'_{w,\text{ges}} = 35 \text{ dB}$  und im LPB IV mindestens  $\text{erf.}R'_{w,\text{res}} = 40 \text{ dB}$ .

Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster im Bereich von LPB III oder höher angeordnet sind, sind ergänzend entsprechend schallgedämpfte Lüftungsanlagen erforderlich.

Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 07-2016) zu führen. Solange die bisherige DIN 4109 mit Beiblatt 1 (Ausgabe 1989) noch als technische Baubestimmungen (gemäß Erlass des Innenministers vom 15.11.1990 – IV 850 a – 516.533.11) eingeführt sind, ist auch ein Nachweis nach diesem Verfahren zulässig.

## 8. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind mindestens 16 standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Abweichungen von bis zu 5 m zulässig. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m<sup>2</sup> zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

## 9. Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BauNVO

Das Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet. Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt des Geländeniveaus innerhalb der jeweiligen Gebäudegrundfläche.

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

In den WA - Gebieten ist die Dachgestaltung gleichwinklig mit einer Neigung von 20-48° auszuführen. Satteldächer und Walmdächer sind zulässig. Solaranlagen und Gründächer sind zulässig. Für Wintergärten und Gründächer sind geringere Dachneigungen bis zu mind. 10° zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote, braune oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden, ausgenommen davon sind Solaranlagen und Gründächer. Ausnahme: Für das WA 1 - Gebiet sind bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohnungen auch Pultdächer mit einer Mindestdachneigung von 15° zulässig.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Traufhöhe des Hauptgebäudes jeweils einheitlich zu gestalten.

In den festgesetzten WA – Gebieten sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen bei der Fassaden- und Dachgestaltung die gleichen Materialien zu verwenden wie für die zugehörige Hauptanlage. Abweichend davon können Garagen, Carports und Nebenanlagen auch als Holzbauten errichtet werden.

Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche/GFL-Rechte sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Einfriedungen entlang der Fußwege sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

# Hinweis

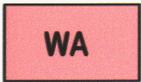
Für das straßennahe Grundstück Poststraße 26 wird aus lärmtechnischer Sicht empfohlen, Außenwohnbereiche vorzugsweise an der Ostseite des Gebäudes anzuordnen.

# Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen

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



**WA**

Allgemeines Wohngebiet

**0,3**

Grundflächenzahl, z. B. 0,3

**FH**

Max. zulässige Firsthöhe

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

**O**

Offene Bauweise

**E**

Nur Einzelhäuser zulässig

**ED**

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

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



Waldschutzstreifen

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

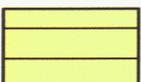


Fußweg



Verkehrsberuhigter Bereich

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



Flächen für Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB



Hochspannungsfreileitung

## Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Grünflächen



Öffentlicher Spielplatz



Private Abschirmpflanzung

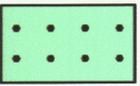


Retention

**K**

Knickschutzstreifen

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 (1) 18a+b BauGB



Flächen für Wald

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen



Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1

## Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Abgrenzung Lärmpegelbereich

## Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Anpflanzung von Bäumen

## Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB



Höhenlinien in m.ü.NHN

## Sonstige Planzeichen



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3,00 →

Vermaßung in m

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



Knicks gem. § 21 LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

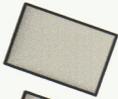


Gesetzlich geschütztes Biotop SH1-2328059 im Naturschutzbuch Schleswig-Holstein (Abgrenzung nach Ortsbesichtigung)



Waldabstand gem. § 24 LWaldG

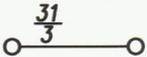
## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Künftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellung



Grundstücksnummerierung



Sonstige vorhandene Bäume



Mülltonnenstandplatz



Böschungen, die sich aus der Straßenplanung ergeben

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt am 20.01.2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.03.2016 bis 17.03.2016 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Stormarner Tageblatt und im Trittauer Markt am 24.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.12.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2016 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 09.06.2016 bis 08.07.2016 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, 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 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.06.2016 bis 21.06.2016 sowie durch Abdruck im Stormarner Tageblatt und Trittauer Markt am 01.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grönwohld, 01.03.2017



*Ray Brück*  
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.02.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 07.03.17



*[Signature]*  
öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2016, 21.07.2016 und 14.02.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

# Fortsetzung Verfahrensvermerke

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.11.2016 bis 30.11.2016 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, 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 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.10.2016 bis 01.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB am 31.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.02.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grönwohld, 01.03.2017



*Ray Basak*  
Bürgermeister

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

Grönwohld, 10.03.2017



*Ray Basak*  
Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung (und zusammenfassender Erklärung) auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.03.17 bis 22.03.17 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 23.03.2017 in Kraft getreten.

Grönwohld, 24.03.2017



*Ray Basak*  
Bürgermeister