

Gemeinde Grönwohld

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 11

Gebiet: Dorfstraße 9

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1, 2 und 3 BauGB

Die im Dörflichen Wohngebiet gem. § 5a (3) Nr.1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich gem. § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Der Höhenbezug wird durch die in der Planzeichnung für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen angegebenen Höhenbezugspunkte in m ü. NHN bestimmt.

Die zulässige Sockelhöhe (entspricht der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem für das Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt) beträgt max. 0,30 m.

Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen sind Traufkanten mit der festgesetzten maximal zulässigen Höhe an mindestens zwei sich gegenüberliegenden Gebäudeaußenwänden herzustellen.

Die festgesetzten maximalen Grundflächen beziehen sich auf jeweils ein Gebäude je Bau-feld. Im Bau-feld MDW 1 ist ein Gebäude zulässig. Im Bau-feld MDW 3 sind bis zu zwei Ge-bäude zulässig.

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen, mit Ausnahme von Zufahrten, sind bis zu 50% der maximalen Grund-fläche des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig. Nach § 31 Abs. 1 BauGB ist bei einem Erhalt und behutsamer Sanierung des Gebäudebestands im Bau-feld MDW 1 die Gebäude-kubatur (Wand- Trauf- und Firsthöhen, Dachform sowie Außenmaße) des Bestandgebäudes beizubehalten, so dass ein Einzelgebäude mit einer Grundfläche von ca. 620 m² zulässig ist.

Im Bau-feld MDW 1 darf bei einem Neubau die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um 2 m überschritten werden und eine Gesamthöhe von 12 m erreichen, sofern Dachaufbau-ten (Dachgauben, Dacheinschnitte...) ein Drittel der Trauflänge unterschreiten.

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

In dem Bau-feld MDW 1 sind 13 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig. In dem Bau-feld MDW 2 sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In dem Bau-feld MDW 3 sind 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Nach § 31 Abs. 1 BauGB können beim Bau eines Mehrfamiliengebäudes im Bau-feld MDW 3 bis zu 6 Wohnungen zugelassen werden.

3. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die notwendigen Stellplätze sind auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Grön-wohld in der Fassung vom 20.05.2021 zu ermitteln und auf privaten Grundstücken nachzu-weisen. Einzelne Stellplatzanlagen sind außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanla-gen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Größenordnung von jeweils 4 Stellplätzen zulässig.

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

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Vorgartenfläche sind Hochbauten jeder Art, Ne-bengebäude, Garagen und Carports sowie Aufschüttungen und Abgrabungen über 30 m³ unzulässig. Ebenerdige Stellplätze sind zulässig. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind zu mindestens 50% als Vegetationsfläche herzustellen.

5. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszu-statten (Solarmindestfläche). Die Solarmodule sind jeweils in einem geschlossenen recht-eckigen Feld anzuordnen.

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon bean-spruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist ein heimischer, standort-gerechter und klimawandelangepasster Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammum-fang von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichtwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

Stellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind je 4 Stellplätze mit einem heimischen, standortgerechten und klimawandelangepassten Laubbaum in einer gegen ein Befahren gesicherten Vegetationsfläche von mind. 6 m² zu überstellen.

Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche und Konifere ist innerhalb der von Bebauung freizuhal-tenden Fläche nicht zulässig.

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

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

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen vor dem 20. Juli ist unzulässig.

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

Wasserundurchlässige Bodenbefestigungen sind unzulässig.

Im Rahmen von Baumaßnahmen abgetragener unbelasteter Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücken wieder einzubauen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (z.B. Zisternen) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und für die Grundstücks-/ Gartenbewässerung zu nutzen. Je abgeschlossene 150 m² überbaute Grundfläche ist z. B. eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,5 m³ vorzusehen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 35°, welche nicht zur Erzeugung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv (Substratschicht bis 15 cm) zu begrünen.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

In dem MDW 1 ist das Dach des Hauptbaukörpers gleichwinklig mit Neigungen von min. 45° auszuführen.

In dem MDW 2 und MDW 3 sind Dächer der Hauptbaukörper mit min. 35° Neigung auszuführen. Untergeordnete Dachflächen sind mit geringeren Neigungen zulässig. Diese Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Für die Dacheindeckung sind rote, braune, anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. PV-Anlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

Für die Außenwandgestaltung ist Klinkermauerwerk mit Ausnahme schwarzer/anthrazitfarbener Klinker, Holz, Fachwerk und heller Putz (80% weiß, 20% Abtönfarbe) zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Holzzäune mit senkrechter Stabausrichtung, Mauern oder dichtwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, sofern die Sichtverhältnisse auf den fließenden Verkehr nicht behindert werden.

Hinweise

Artenschutz

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss bzw. Umbau vorhandener Gebäude artenschutzfachlich zu begleiten. Vor dem Beginn von Bau-, Sanierungs- und Abbrucharbeiten sind durch eine sachverständige Person eine artenschutzfachliche Realerfassung durchzuführen sowie die Betroffenheiten relevanter Arten festzustellen. Auf Grundlage der festgestellten Betroffenheiten sind geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und ggf. CEF-Maßnahmen zu ermitteln und deren Einhaltung vor, während und nach Durchführung der Bauarbeiten biologisch sachverständig zu überwachen.

Ggf. sind Bauzeitenregelungen einzuhalten und Ersatzquartiere für Fledermäuse und / oder gebäudebewohnende Vogelarten, wie z.B. Mehl- und Rauchschwalbe, dem vorgefundenen Besatz entsprechend, bereitzustellen.

Zur Erfolgskontrolle kann ein langfristiges Monitoring erforderlich werden.

Die Baufeldfreimachung muss zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von gehölzbrütenden Vogelarten außerhalb der Brutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Brutvögeln besetzt sind.

Während der Hauptwanderungszeit von Amphibien von Anfang März bis Ende September, sind bei Bauarbeiten während dieser Zeit Absperrvorkehrungen für Amphibien vorzusehen.

Zum Schutz des prägenden Baumbestandes sind vor dem Abriss bzw. Umbau oder einer Sanierung des vorhandenen Hauptgebäudes von einer sachverständigen Person Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen für die bestehenden Großbäume zu entwickeln und deren Einhaltung während der Baumaßnahmen zu überwachen.

Da der ältere Baumbestand eine potenzielle Bedeutung als Lebensstätte für den Eremiten hat, ist vor Eingriffen in diese Bäume eine Überprüfung bzw. faunistische Kartierung durch eine fachkundige Person erforderlich, um Verletzungen und Tötungen von Eremiten ausschließen bzw. Vermeidungsmaßnahmen entwickeln zu können.

Sofern die notwendige Realerfassung bodenbrütende Vogelarten bzw. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren feststellt, sind entsprechende Ersatzflächen mit Brach- und Staudenflur in räumlicher Nähe zu schaffen.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur ≤ 3.000 K mit nach unten ausgerichteten Abstrahlwinkeln auszurüsten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollen Glasflächen auf den Außenseiten mit einem vertikalen Muster aus 5 mm breiten Linien in einem Abstand von 95 mm zueinander markiert werden.

Sämtliche artenschutzrechtliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln. Die biologische Begleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde namentlich bekannt zu geben.

Eine Orientierungshilfe bei der Auswahl von standortgerechten klimaresilienten Baumarten bietet die Straßenbaumliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz).

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften, auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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



Dörfliches Wohngebiet

160

Max. zulässige Grundfläche, z. B. 160 m²

FH

Max. zulässige Firsthöhe

TH

Max. zulässige Traufhöhe

II

Max. Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

40,0

Höhenbezug in m ü. NHN, z. B. 40,0

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

0

Offene Bauweise



Baugrenze



Baulinie

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

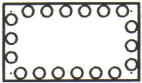


Grünflächen



Abschirmgrün

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



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



Straßenbegrenzungslinie
gem. § 9 (1) 11 BauGB



Hauptfstrichtung gem. § 9 (4) BauGB
i. V. m. § 86 LBO

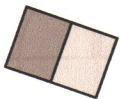


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
gem. § 9 (7) BauGB

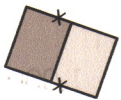


Bereich mit besonderer Schutzvorkehrung

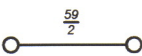
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Zukünftig fortfallende Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/
Flurstücksbezeichnung



Sonstige vorhandene Bäume



Zukünftig fortfallende Bäume



Vorhandene Grundstückszufahrten

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 5. Juli 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 6. Juli 2021 bis 20. Juli 2021 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom 18. Januar 2024 bis einschließlich 2. Februar 2024 unter der Adresse "www.amt-trittau.de" durchgeführt. Zusätzlich wurden die Planunterlagen in Papierform 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 im Amt Trittau zur Einsicht bereitgehalten.
3. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Die Gemeindevertretung hat am 10. Dezember 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20. Januar 2025 bis 21. Februar 2025 unter der Adresse: "www.amt-trittau.de" im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich, oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11. Januar 2025 im Stormarer Tageblatt und im MARKT Trittau sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 11. Januar 2025 im Stormarer Tageblatt und im MARKT Trittau hingewiesen. Zusätzlich wurden die Planunterlagen in Papierform 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 im Amt Trittau zur Einsicht bereitgehalten.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16. Januar 2024 und 20. Januar 2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grönwohld, 30.01.2025



Birte Holty
Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit dem Stand vom 1. April 2025, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, 12.06.2025



K. Kummer
Öffentl. best. Vermessungsingenieurin

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10. Dezember 2024 und 3. Juni 2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. 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, 06.06.2025



Birte Holty
Bürgermeisterin

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

Grönwohld, 10.06.2025



Birte Holty
Bürgermeisterin

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 21.06.2025 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 22.06.2025 in Kraft getreten.

Grönwohld, 23.06.2025



Birte Holty
Bürgermeisterin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.06.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: