

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990.

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§9(11) BauGB/§ 4 BauNVO
	Mischgebiete	§9(11) BauGB/§ 6 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(11) BauGB/§16 BauNVO
	Grundflächenzahl	§9(11) BauGB/§16 BauNVO
	Dachneigung	§9(4) BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§9(12) BauGB/§22 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§9(16) BauGB
	Mindestgröße der Baugrundstücke	§9(13) BauGB
	Flursthöhe (siehe Text (Teil B) Ziffer 2.3)	§9(11) BauGB/§16 BauNVO
	Baugrenze	§9(12) BauGB/§23(1) BauNVO
	Baulinie	§9(12) BauGB/§23(2) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(11) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(11) BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(11) BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	
	Radweg	
	Einfahrt	§9(14) BauGB
	Grünfläche / öffentlich	§9(11)5 BauGB
	Parkanlage	
	Spielwiese	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(120) BauGB
	hier: Knickschutzstreifen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9(121) BauGB
	Berechtigter: Anlieger und Gemeinde	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(125a) BauGB
	Anpflanzung von Bäumen	§9(125a) BauGB
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzung, hier: Buchenhecke	§9(125a) BauGB
	Erhaltung von Sträuchern	§9(125b) BauGB
	Erhaltung von Bäumen hier: Gehölzarten	§9(125b) BauGB
	hier: Gehölzarten	
	Birke = BI	
	Eiche = EI	
	Esche = EE	
	Winterlinde = WL	
	Kastanie = Ka	
	Weiß-Birke = WB	
	Strauch = SE	
	Waldkiefer = WK	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung des Knicks gemäß §15b LNatSchG / §9(6) BauGB
	Waldschutzstreifen §24 LWaldG/§9(6) BauGB
	Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen §1DSchG/ §9(6) BauGB

Schnitt G - G
M 1:100

	Radweg	2,50 m
	Fahrbahn	4,50 m
	Seitenstreifen	2,75 m

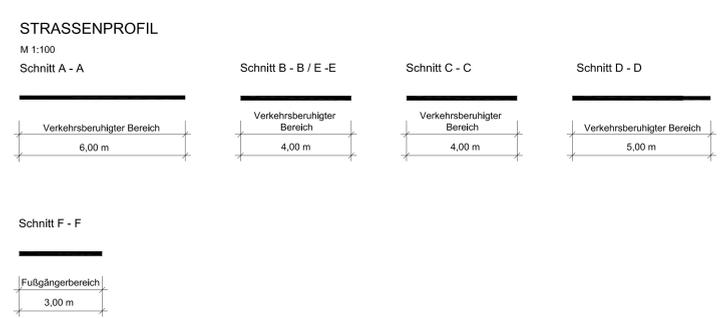
III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Maßangabe
	vorh. Gebäude
	Umgrenzung der Fläche - 2. Planungsabschnitt (ab 2010) (siehe Begründung)
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze

Externe Ausgleichsfläche

Übersichtskarte Maßstab: 1 : 25.000

Lageplan Maßstab: 1 : 5.000



TEXT - TEIL B

1. ALLGEMEINES

1.1 Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.2 Für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze bzw. Garagen und für die zweite Wohnung ist ein Stellplatz / Garage nachzuweisen.

1.3 Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Tankstellen ist gemäß § 1 Abs. 5 unzulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (4) LBO)

2.1 Die Außenwandgestaltung ist nur in Verbindungsmauerwerk in Rot bis Rotbraun zulässig. Fachwerkaußenwandgestaltungen sind unzulässig.

2.2 Die Dachneigung wird zwischen 37° bis 51° festgesetzt. Als Dachdeckung sind Dachsteine bzw. Dachplatten in den Farben Rot, Rotbraun oder Antrazit zulässig. Glänzende Dachdeckungen sind unzulässig.

2.3 Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes hat maximal 10 Meter, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes, an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes zu betragen.

2.4 Der Erdgeschossfußboden darf maximal 0,5 m über der mittleren Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes liegen.

2.5 Die Summe der Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeside darf nicht mehr als 1/2 der Traufhöhe betragen.

2.6 Für die Giebelfläche ab der Traufhöhe kann auch Holz verwendet werden.

2.7 Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptkörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzweise errichtet werden. Bei Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig. Satteldächer und Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptkörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Gasdächer zulässig.

2.8 Einfriedungen:
Für die an der Straße zugewandten Grundstückseiten eines jeweiligen Grundstückes sind nur folgende Einfriedungen zulässig: Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,0 m über der Höhe des Straßenkörperendes, Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Höhe des Straßenkörperendes, ("Übergänge" sind ausgenommen) und Metallzäune auf einer Sockelhöhe bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m über der Höhe des Straßenkörperendes, die Sockelmauer darf eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Einzelbäume:
- Bei nachträglicher Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie durch verschulte Hochstämme gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm umgehend zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind langfristig zu sichern und zu erhalten.
- Die Bäume sind nach DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase auf den Grundstücken vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.
Hecke:
- Die Hecke ist soweit erforderlich vor Baubeginn und während der Bauphase auf dem Grundstück entsprechend DIN 18920 und RASLG Abschn. 10 vor Beschädigungen zu schützen und zu sichern.
- Die Hecke ist so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Astbereich der Heckenpflanzen, zum Absterben der Pflanze führen oder ihre Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen, vorkommen können.
- Bei Abgang von Heckenteilen sind Ersatzpflanzungen aus Heckpflanzen gleicher Art, in der Größe von 80 - 100 cm in Baumqualität, mit zweijähriger Anwachspflege vorzunehmen.
Knick:
- Entlang des Knicks wird eine 2 m breite Schutz- und Pufferzone gebildet (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen kann. Sie ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dem Straßen sind keine baulichen Anlagen, sowie andere versiegelte Flächen zugelassen. Um eine Verbuschung der Flächen zu verhindern, sind die Knickschutzstreifen alle drei Jahre ab September zu mähen. Das Müllgut ist abzuführen.
Minierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zu entsorgen. Die Mutterbodenmengen sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).
- Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken zu versickern.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a,b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen als Ergänzung der Allee im Wohngebiet
Als Ergänzung der vorhandenen Lindenallee sind im Eingangsbereich östlich der Erschließungsstraße 1 Winterlinde und entlang des Fußweges zum Gutshaus östlich des Fußweges 5 Winterlinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart und Pflanzgut siehe GOP). Die Anwachspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Anpflanzung von Bäumen östlich der GIK 44
- An der östlichen Seite der GIK 44 sind 15 Winterlinde als einseitige Allee im Abstand von 12 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart und Pflanzgut siehe GOP).

Die Anwachspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Spielwiese
Die öffentliche Grünfläche nördlich des Gutshauses ist als Spielplatz/Spielwiese zu gestalten. Die vorhandene ausgewachsene Buchenhecke am Nordrand der Fläche ist zu roden. Die Abgrenzung zur Straße ist an gleicher Stelle mit neuen Buchen-Heckenpflanzen zu ersetzen und als einreihige, 1,20 m hohe, geschrittene Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Die Anwachspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen (Gehölzart und Pflanzgut siehe GOP).
Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.
Die Fläche ist sonst offenzulassen, um den Blick auf das Gutshaus zu erhalten. Die Spielgeräte u.ä. dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m haben (Heckenhöhe).

Gehölzpflanzung an der Grenze zwischen Wohnbebauung und Golfplatz-Lagerhalle
An der Südgrenze der Bebauung und zur Golfplatz-Lagerhalle hin ist eine 4 m breite Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten die die Bebauung vom Golfplatz abgrenzt. Sie soll mit standortheimischen Gehölzen gepflanzt werden (Pflanzart, Pflanzgut und Pflege siehe GOP).
Die Anwachspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken
Auf jedem Baugrundstück ist ein klein Kroniger, standortheimischer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölzarten und Pflanzgut siehe GOP).
Die Anwachspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Die vorgesehene Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken sind unverzüglich und teilweise auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großflügeligem Pflaster, Okkupflaster, Rasengittersteinen o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

4. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe durch das Bauvorhaben gemäss der Bilanzierung voll mit Ausgleichsflächen zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäss § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes in der Gemeinde Grambek durchgeführt werden.

Ausgleichsfläche für die Flächenversiegelung
Die vorgesehene Fläche ist eine Teilfläche der Fläche "Im Würde" des Flurstückes 17/6 der Flur 7 und befindet sich im südwestlichsten Teil der Gemeinde, direkt nördlich der Bundesautobahn A 24, östlich eines Feldweges Wanderweges.

Als Ersatzmaßnahme ist vorgesehen, auf einer Teilfläche im südlichen Bereich der Fläche die jetzige extensive Nutzung beizubehalten. Das Entwicklungsziel der Fläche ist eine extensive, offene Grünlandfläche mit Eichengruppen. Die Teilfläche muss, um eine Verbuschung zu verhindern, 1 mal im Jahr ab September gemäht werden. Das Müllgut ist abzutransportieren, um die Fläche mit der Zeit auszumagen. Alternativ ist eine Beweidung möglich mit höchstens 2 Großvieheinheiten je Hektar. Eine Winterbeweidung darf jedoch nicht erfolgen. Der erforderliche Ausgleich für den B-Plan Nr. 8 ist 3.090 m² bei einer Ackerfläche, die in Sukzession übergeht. Hier handelt es sich um eine momentan extensiv genutzte Grünlandfläche, die weiter extensiv genutzt werden soll. Hier beträgt das Ausgleichsverhältnis 1:3 im Vergleich mit einer Ackerfläche. Daraus ergibt sich eine erforderliche externe Ausgleichsfläche von 9.270 m² extensivem Grünland, dessen extensive Nutzung gesichert wird. Die 9.270 m² wird grundbuchrechtlich als Ausgleichsfläche für den B-Planbereich abgesichert (Pflege siehe Begründung und GOP).

5. WALDABSTANDSSTREIFEN gem. § 24 (1) Landeswaldgesetz
Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandsstreifens (§ 24 LWaldG) sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, das gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 (6) BauGB

- Auf den Abstandsflächen von den Gebäuden zum Wald (Waldschutzstreifen) ist die Neuanlage von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen und Verkehrsflächen nicht zulässig.
- Auf den Grundstücken darf im Abstand von 30 m zum Wald kein offenes Feuer angezündet werden.
- Auf den Abstandsflächen von den Gebäuden zum Wald (Waldschutzstreifen) dürfen zur Vermeidung von Feuerbrücken keine brennbaren Stoffe gelagert werden.

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE GRAMBEK

Für das Gebiet "Gutshof Bach", westlich der GIK 44, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 5 (Golfplatz), östlich und südlich der Straße "Am Brink" (hinter der ersten Baureihe - Bebauungsplan Nr. 6), bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesabordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Grambek, für das Gebiet "Gutshof Bach", westlich der GIK 44, nördlich des Bebauungsplanes Nr. 5 (Golfplatz), östlich und südlich der Straße "Am Brink" (hinter der ersten Baureihe - Bebauungsplan Nr. 6), bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.02.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.02.2004 bis zum 05.03.2004.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.09.2004 durchgeführt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 12.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung Teil - A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2005 bis zum 08.08.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 20.06.2005 bis zum 26.07.2005 an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.

Grambek, den 16.05.06 Siegel gez. Knigge - Bürgermeister -

5. Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung Teil - A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2006 bis zum 17.01.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 29.11.2005 bis zum 15.12.2005 an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.

Grambek, den 16.05.06 Siegel gez. Knigge - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 26.09.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 09.05.2006 Siegel gez. K. Kummer - ÖBVU Kummer -

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung Teil - A und dem Text - Teil B am 14.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grambek, den 16.05.06 Siegel gez. Knigge - Bürgermeister -

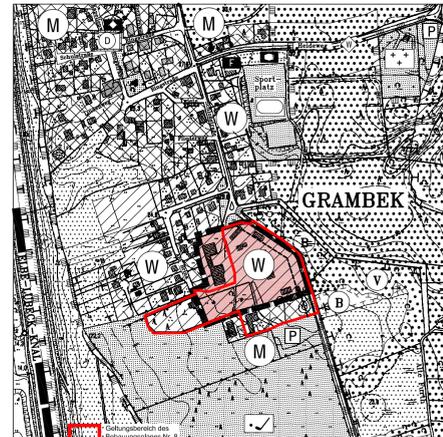
10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B wird hermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Grambek, den 16.05.06 Siegel gez. Knigge - Bürgermeister -

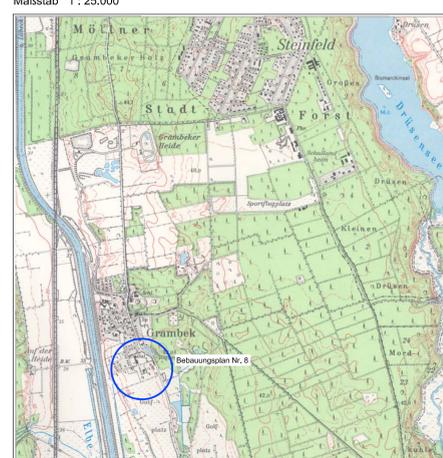
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind vom 17.05.2006 bis 01.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.06.2006 in Kraft getreten.

Grambek, den 02.06.2006 Siegel gez. Knigge - Bürgermeister -

Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Gemeinde Grambek			
PROJEKT : Gemeinde Grambek Kreis Herzogtum Lauenburg		Mölin im April 2005	
Bebauungsplan Nr.8			
Projekt Nr.:	B 813-04	Mölin im	April 2005
Maßstab :	1 : 1000	geändert:	Juli 2005 Oktober 2005 November 2005 März 2006
gezeichnet :	Apell/Schäff		
bearbeitet :	Kühl		