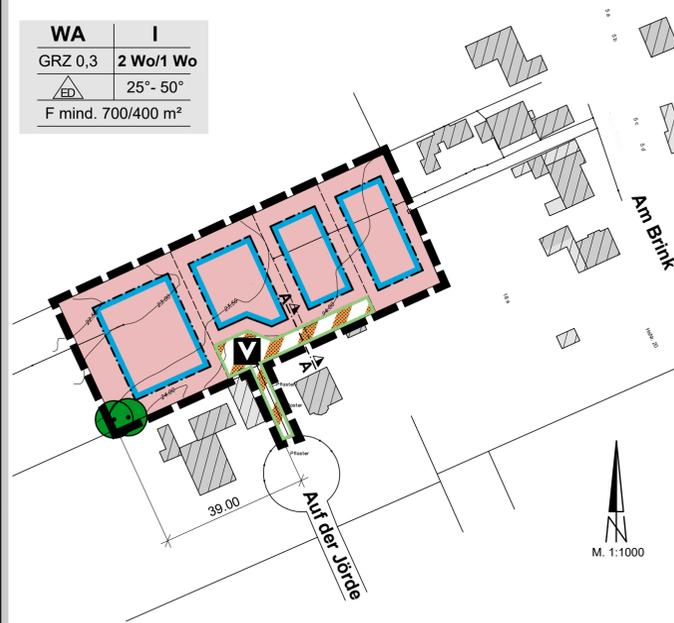


# PLANZEICHNUNG - TEIL A

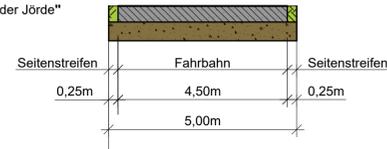
<b>WA</b>	<b>I</b>
GRZ 0,3	2 Wo/1 Wo
	25° - 50°
F mind. 700/400 m²	



## STRASSENPROFILE (nicht bindend)

M. 1:100

### Schnitt A - A, "Auf der Jörde"



# ZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO
<b>2 Wo/1 Wo</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text-Teil B Ziffer 1.2)	§ 9 (1) 6 BauGB

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
25 - 50°	Dachneigung	§ 9 (4) BauGB
F mind. 700/400 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text-Teil B Ziffer 2.1)	§ 9 (1) 3 BauGB

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO

### VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	

# ZEICHENERKLÄRUNG

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
--	----------------------	-------------------

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10	§ 9 (7) BauGB
--	--	---------------

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Vermaßung Geltungsbereich	
	Höhenlinien	

# TEXT - TEIL B

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 1 (6) BauNVO

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)  
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den bebaubaren Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Für neu zu bildende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 700 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 400 m² zu betragen.

## 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 84 LBO

- 3.1 Die Außenwandgestaltung ist nur in Verblendmauerwerk in Rot bis Rotbraun und in Holz zulässig. Fachwerkaußenwandgestaltungen sind unzulässig.
- 3.2 Die Dachneigung wird zwischen 25° bis 50° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind Dachsteine bzw. Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- 3.3 Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 24,50 m NHN betragen.
- 3.4 Auf jedem Grundstück sind für die 1. Wohnung - 2 Stellplätze und für die 2. Wohnung - 1 Stellplatz vorzusehen.
- 3.5 Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

## 4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

- 4.1 **ERHALTUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 25a/b BauGB)**  
*Einzelbäume*  
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. (Erhaltungsmaßnahmen siehe Begründung)
- 4.2 **MINIMIERUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)**  
*Bodenschutzmaßnahmen*  
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle, bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken, zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m 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*  
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

4.3 **GESTALTUNGSMASSNAHMEN (§ 9 (1) 25a/b BauGB)**

### *Baumpflanzungen auf den Grundstücken*

Als Abgrenzung des Baugebietes und zur Eingliederung in die Landschaft bzw. in das Ortsbild sind auf den Grundstücken mindestens 1 standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung seiner Vitalität oder seinem Abgang ist er umgehend zu ersetzen. (Gehölzart, Pflege etc. siehe Begründung)

4.4 **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)**

### *Nebenflächen*

Die versiegelten Flächen im privaten und öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### *Vorgärten*

Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Vorgärten aus Schotterflächen sind nicht zulässig.

5 **EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN**

### *CEF-Maßnahme Zauneidechse:*

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Zauneidechse ist ein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) auf einer Fläche von 1.800m² erforderlich. Der Ausgleich wird auf dem Ökokonto "Gudow-Rosengarten", im Abschnitt 1 (Gemeinde Gudow, Gemarkung Segrahn-Meierhof, Flur 10 Flurstück 19/8 tlw., 20/5 tlw., 21 tlw.) erbracht. Das Ökokonto liegt südlich der BAB 24 und ist unter AZ: 340-28/31.0468 mit dem Bescheid vom 12.10.2015 genehmigt. Im Abschnitt 1 wurden spezielle Maßnahmen für Zauneidechsen-Biotop durchgeführt, unter anderem durch Steinhäufen und Lagerung von Totholzstämmen.

### *Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel der Gehölze:*

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Brutvögel der Gehölze ist ein Ausgleich von 1.000m² erforderlich. Der Ausgleich wird auf dem Flurstück 96/29, Flur 5 in der Gemarkung Götting erbracht. Das Flurstück befindet sich südlich der Ortslage Götting, direkt westlich des Naturschutzgebietes "Talhänge bei Götting". Das Flurstück ist insgesamt 6.525m² groß und wird ackerbaulich intensiv genutzt. Es ist vorgesehen eine Teilfläche von 1.000m² über die natürliche Sukzession als Gehölzfläche zu entwickeln. Die Fläche von 1.000m² ist von der restlichen landwirtschaftlichen Nutzfläche durch das Setzen von Eichenspaltpfählen (Abstand jeweils 15m) oder durch Findlinge abzugrenzen.

## 5. ARTENSCHUTZRECHTLICHER HANDLUNGSBEDARF

### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- 5.1 **Vermeidungsmaßnahmen 1: Zauneidechse; zum Schutz vor baubedingten Tötungen**  
Das Baufeld ist vor dem Eingriff durch eine geeignete Fachperson auf Besitz zu prüfen. Wenn Tiere vorhanden sind, wird eine Vergrämung oder ein Absammeln und Umsetzen der Tiere erforderlich. Das Umsetzen kann auf eine geeignete Fläche, wie z.B. das Ökokonto Rosengarten (an der BAB 24), erfolgen.  
Beginn der Baumaßnahmen und Baufeldräumung sind erst nach dem Absammeln und Umsiedeln der Zauneidechsen zulässig. Wenn die Bauzeit nicht "in einem Durchgang" für alle Häuser kurzfristig erfolgt, ist eine Abgrenzung des Geltungsbereiches nach Norden und Westen mit einem Reptilienzaun über die Bauzeit erforderlich, damit keine Tiere wieder einwandern.
- 5.2 **Vermeidungsmaßnahmen 2: Wechselkröte; zum Schutz vor baubedingten Tötungen**  
Das Baufeld ist ca. 2 Wochen vor dem Eingriff mit einem Amphibien-/Reptilienzaun umlaufend (ca. 240m) über die gesamte Bauzeit einzuzäunen. An den Ecken sind Schleusungseimer, offen nach außerhalb, zu setzen. Der Zaun kann für die Zauneidechse mit verwendet werden. Eine biologische Baubegleitung wird erforderlich, damit die Funktion und Abwanderung sicher gestellt wird. Sollte die Bauzeitfreimachung zwischen Oktober und Februar erfolgen, ist der Zaun vorher zu setzen, da im Winter keine Abwanderung erfolgt.
- 5.3 **Vermeidungsmaßnahme 3 Gehölzvögel: Bauzeitenregelung**  
Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG sind aus Gründen des Artenschutzes Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Eingriffe in Gehölzbestände (Baufeldfreimachung) sind daher zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- 5.4 **Vermeidungsmaßnahme 4 Vögel der Staudenfluren: Bauzeitenregelung**  
Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem die Bauzeitfreimachung außerhalb der Brutzeit vorgenommen wird; es ist somit nur vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Unter Berücksichtigung der Maßnahme kann das Töten oder Verletzen von Vögeln und Arten nach Anhang IV FFH-RL vermieden werden.

### Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion

- 5.5 **CEF-Maßnahme 1: Herstellung von Zauneidechsenhabitat**  
Es ist eine vorgezogene Herstellung von Zauneidechsenlebensraum vor Eingriff im Geltungsbereich erforderlich. Die erforderliche Fläche von 1.800m² wird über das Ökokonto "Rosengarten", (AZ.: 340-28/31.0468) nahe der BAB-Abfahrt Gudow (BAB 24) erbracht.
- 5.6 **Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1: Gehölzvögel**  
Es ist ein externer Gehölzausgleich von 1.000m² zu schaffen. Der Ausgleich wird auf dem Flurstück 96/29, Flur 5 in der Gemarkung Götting erbracht.
- 5.7 **Artenschutzrechtlicher Ausgleich 2: Vögel der Staudenfluren**  
Es ist ein externer Ausgleich mageren Offenlands von 1.200m² zu schaffen, der auf der Fläche der CEF-Maßnahme 1 mit ausgeglichen werden kann.

## 6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 6.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
- 6.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
- 6.3 Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffern 3.1 bis 3.4 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

# PRÄAMBEL

## Satzung der Gemeinde Grambek über den B-Plan Nr. 10 für das Gebiet: "Auf der Jörde / Am Brink"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Auf der Jörde" für das Gebiet: "Auf der Jörde / Am Brink", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

### VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.2019.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.06.2019 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 / § 13b BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Von der Unterrichtung und Abgabe einer Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2020 bis zum 10.08.2020 während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 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 abgegeben werden können, am 03.07.2020 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-breitenfelde.de](http://www.amt-breitenfelde.de) in das Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grambek, den Siegel - Bürgermeister -

6. Es wird bescheinigt, dass der alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom , in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Berkenthin, den Siegel - Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grambek, den Siegel - Bürgermeister -

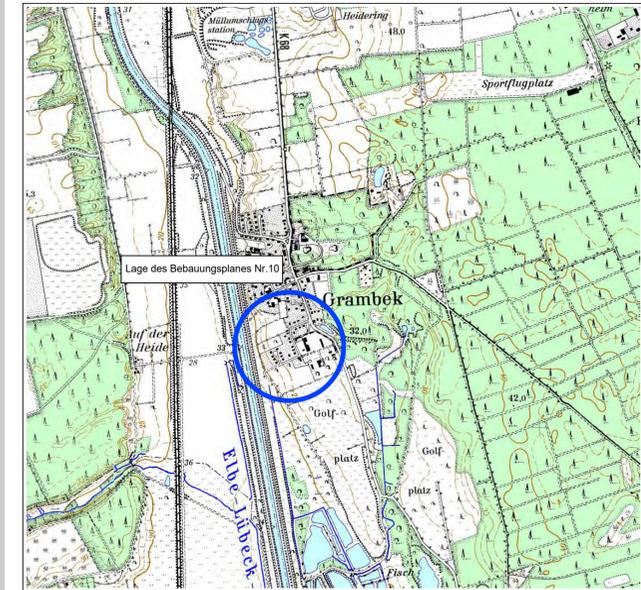
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Grambek, den Siegel - Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplan Nr. 10 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 vom bis 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 in Kraft getreten.

Grambek, den Siegel - Bürgermeister -

Übersichtskarte 1 : 25000



# SATZUNG DER GEMEINDE GRAMBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "AUF DER JÖRDE"

## für das Gebiet: "Auf der Jörde / Am Brink"

Stand: März 2020  
Juni 2020  
Sep. 2020  
Okt. 2020

Planungsbüro:

