

PLANZEICHNUNG - TEIL A



STRASSENPROFIL

Schnitt A - A
Maßstab 1: 100



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990.

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§9(11) BauGB/§4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(11) BauGB/§16 BauNVO
20°-50°	Dachneigung	§9(4) BauGB
0,30	Grundflächenzahl	§9(11) BauGB/§16 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§9(12) BauGB/§22 BauNVO
2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziff. 1.1)	§9(16) BauGB
Fmind. 550 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke	§9(13) BauGB
FH = 10,0 m	Firsthöhe (siehe Text - Teil B Ziff. 2.4)	§9(11) BauGB/§16 BauNVO
	Baugrenze	§9(12) BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(111) BauGB
	Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung	§9(111) BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Erhaltung von Bäumen (siehe Text - Teil B Ziff. 3)	§9(1)25b BauGB
	Einfahrtsbereich	§9(14) BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Maßangabe
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
	vorh. Gebäude
	zu entfernende bauliche Anlagen
	zukünftig wegfallende Flurstücksgrenzen
	Umgrenzung der Fläche des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 8
	Flurgrenze
	Gemarkungsgrenze
*	siehe Text - Teil B Ziffer 3

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 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (4) LBO)

2.1 Die Außenwandgestaltung ist nur in Verblendmauerwerk in allen Farben zulässig. Fachwerkaußenwandgestaltungen sind unzulässig.

2.2 Drempel sind unzulässig. Widerlager in konstruktiv erforderlicher Höhe sind zulässig.

2.3 Die Dachneigung ist zwischen 20° bis 50° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind Dachsteine bzw. Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.4 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.

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

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

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

2.8 Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptkörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbaweise 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 einzudecken. Abweichend hiervon sind auch Grasdächer zulässig.

2.9 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 Straßenkörperperrandes, Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Höhe des Straßenkörperperrandes, ("Jägerzäune" sind ausgeschlossen) und Metallzäune auf einer Sockelmauer bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m über der Höhe des Straßenkörperperrandes, die Sockelmauer darf eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Einzelbäume:

- Bei nachhaltiger 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 Grundstückseiten vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.
- Zwischen der östlichen Baugrenze und dem Plangeltungsbereich dürfen, auf den mit * gekennzeichneten Grundstücken, keine baulichen Anlagen errichtet werden, d. h. Nebenanlagen und Bodenversiegelungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig.

Minimierungsmaßnahmen (§ 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 zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten 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.).
- Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Die Grundstücke sollen strukturreich und so naturnah wie möglich gestaltet und erhalten werden.

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 auf den Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist ein kleinkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzarten und Pflanzgut siehe grünordnerischen Fachbeitrag). Die Anwachspflege ist für 3 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)

Nebenflächen

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

4. ARTENSCHUTZ

Eingriffe in Gehölzbestände sind außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten durchzuführen. Unter weiterer Berücksichtigung des § 39 BNatSchG sind Eingriffe in Gehölzbestände nur vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Die Abrissarbeiten der Gebäude sind außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeiten der hier vorkommenden Brutvogelarten (Brut- und Fortpflanzungszeiten: April bis August, Rauchschnalbe April bis September) durchzuführen. Wird der Abriss verzögert, sind alle Öffnungen vor Beginn der Brutzeit zu verschließen (siehe Begründung Ziff. 9).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Grambek, für das Gebiet westlich der K 68, nordwestlich und westlich des Bebauungsplanes Nr. 8, östlich und südlich der Straße "Am Brink", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466).

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.06.2010.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.2010 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2011 bis 11.05.2011 während folgender Zeiten montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.03.2011 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grambek, den 08.09.2011 Siegel gez. U. Buske - Bürgermeister -

Lübeck, den 08.08.2011 Siegel gez. K. Kummer - ÖBVI Kummer -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 28.06.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grambek, den 08.09.2011 Siegel gez. U. Buske - Bürgermeister -

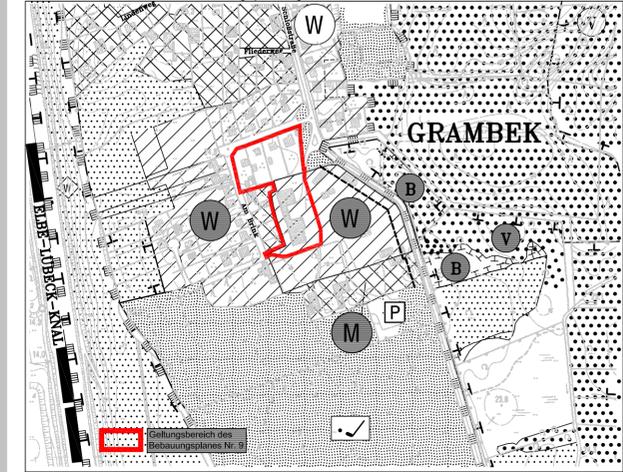
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Grambek, den 08.09.2011 Siegel gez. U. Buske - Bürgermeister -

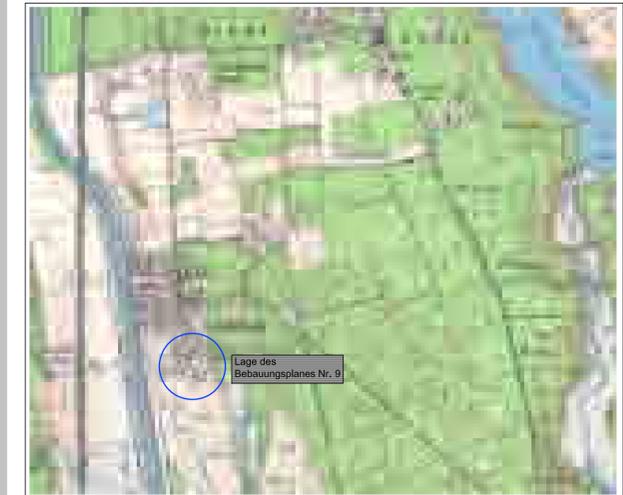
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.09.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. In 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, 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 09.09.2011 in Kraft getreten.

Grambek, den 12.09.2011 Siegel gez. U. Buske - Bürgermeister -

Ausschnitt aus den Flächennutzungsplanungen 1 : 5000



Übersichtskarte 1 : 25000



SATZUNG DER GEMEINDE GRAMBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

für das Gebiet westlich der K 68, nordwestlich und westlich des Bebauungsplanes Nr. 8, östlich und südlich der Straße "Am Brink"

Stand: Februar 2011
März 2011
April 2011
Juni 2011

Planungsbüro:

