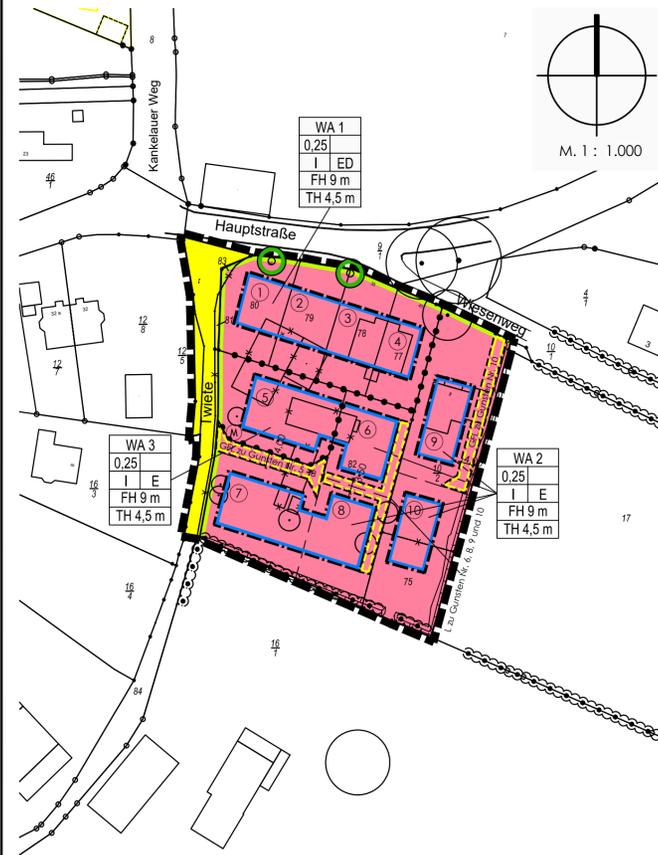


# Satzung der Gemeinde Groß Pampau über den Bebauungsplan Nr. 2

Gebiet: Südlich Hauptstraße / Wiesenweg, östlich Twiete

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



## Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

### I. Festsetzungen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,25	Grundflächenzahl
I	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe
TH	Max. zulässige Traufhöhe

Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsfächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB

	Anpflanzung von Bäumen
--	------------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Agrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO
	Vermaßung in m

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

	Knick gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG
--	--

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/ Flurstücksbezeichnung
	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Mülltonnenstandplatz
	Vorhandene Böschungen
	Sonstige vorhandene Bäume

## Text (Teil B)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

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

Die festgesetzten First- und Traufhöhen (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachdeckung) beziehen sich gem. § 18 Abs. 1 BauNVO auf die Fahrbahnoberkante der vorhandenen Erschließungsstraßen im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten der Baugrundstücke.

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

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

Es sind je Wohnung 2 Pkw-Stellplätze herzustellen (§ 49 LBO SH).

4. Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges oder großflügig verlegtes Pflaster) herzustellen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden sind, zur Verbesserung der Verdunstungsrate, mindestens extensiv (Substratschicht bis 15 cm) zu begrünen.

Die Anlage von naturfernen Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

6. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten GFL-Rechte gelten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger und haben eine Mindestbreite von 3,50 m. Die festgesetzten L-Rechte dienen der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

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

Die festgesetzten Bäume im sind als heimische, standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm anzupflanzen.

Alle anzupflanzende Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 48° zulässig.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen. Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzbauten sind zulässig.

Die Einfriedung der Grundstücke zur Twiete, Hauptstraße und Wiesenweg sind als Natursteinmauer bzw. -wall mit einer Höhe von bis zu 1,20 m herzustellen.

Die Grundstückseinfriedung sind ausschließlich ortstypisch und mit umweltverträglichen Materialien herzustellen.

## Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Vor Abriss von Gebäuden und Fällung von Gehölzen im Plangebiet muss durch eine fachkundige Person eine Besatzprüfung auf gebäude- und gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse vorgenommen werden. Im Falle eines Nachweises müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der UNB durchgeführt werden.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist ein ggf. erforderlicher werdender Abriss der bestehenden Natursteinmauer artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitenregelungen einzuhalten, Schutzvorkehrungen zu treffen und ggf. Ersatzquartiere für Amphibien und / oder Reptilien entsprechend dem vorgefundenen Besatz nachzuweisen.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit von Anfang April bis Ende Juni Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit LED-Leuchtmitteln mit Lichttemperaturen von unter 3.000 K auszurüsten.

Auf den Einsatz von künstlichen Düngemitteln und chemischen Bioziden auf den Grundstücken ist zu verzichten.

Der Wiederverwendung von Abbruchbaumaterial ist der Vorzug vor dessen Entsorgung zu geben.

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.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 7. Dezember 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom bis erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 7. Dezember 2021 wurde nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

3. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 7. Dezember 2021 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 bis während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi., Do. und Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.00 bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-schwarzenbek-land.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Groß Pampau, Siegel Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie baulichen Anlagen, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, Siegel Öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

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 bis während folgender Zeiten jeweils am Mo., Mi. und Fr. von 9.00 bis 12.00 Uhr und Do. von 14.30 bis 17.30 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 in den Aushangkästen in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schwarzenbek-land.de ins Internet eingestellt. (Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.)

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

Groß Pampau, Siegel Bürgermeister

## Fortsetzung Verfahrensvermerke

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

Groß Pampau, Siegel Bürgermeister

12. 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 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 GG wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am in Kraft getreten.

Groß Pampau, Siegel Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

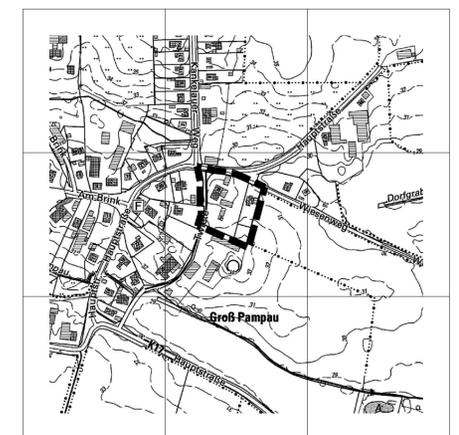
## Gemeinde Groß Pampau

Kreis Herzogtum Lauenburg

### Bebauungsplan Nr. 2

Gebiet: Südlich Hauptstraße / Wiesenweg, östlich Twiete

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 4a (3) BauGB, GV 11.10.2022



Planverfasser:



**Planlabor Stolzberg**  
Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzberg@planlabor.de  
www.planlabor.de