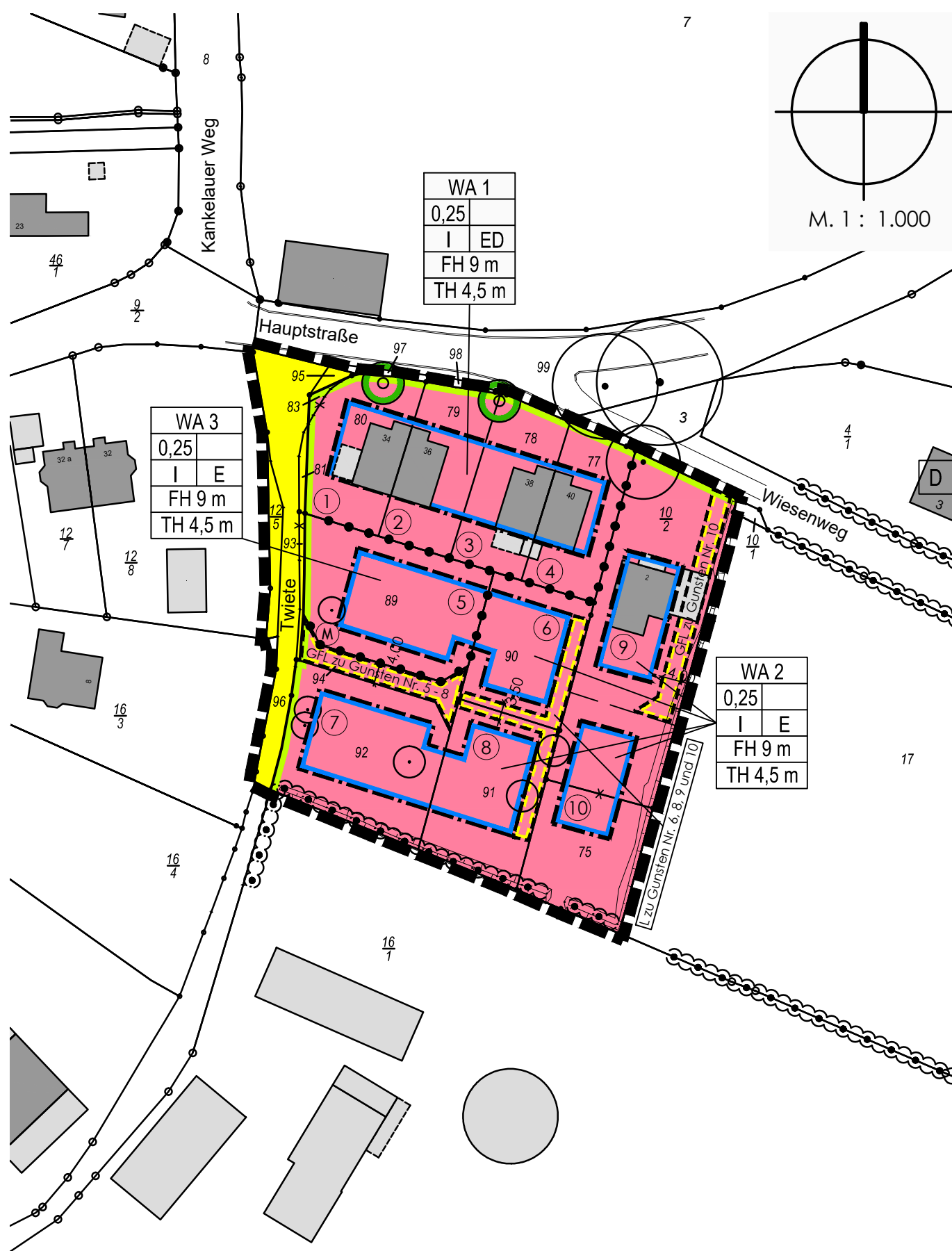


Satzung der Gemeinde Groß Pampau über den Bebauungsplan Nr. 2

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. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOB. 2024, 504), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOB. S.875, 928), 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 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).



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

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Groß Pampau übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Amt Schwarzenbek-Land - Fachbereich Allgemeine Verwaltung und Bauen - kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB

E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	

Verkehrsflächen 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
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO
3,50	Vermaßung in m

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

○	Knick gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
D	Kulturdenkmal gem. § 8 DSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

■	Vorhandene Gebäude
16	Vorhandene Flurstücksgrenzen/ Flurstücksbezeichnung
○*	Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
---	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
①	Grundstücksnummerierung
M	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 Split-, 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 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. Putz und Holz sind in untergeordnetem Umfang, mit einem Flächenanteil von weniger als 50% der Fassadenfläche zulässig.

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegeln Materialien nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

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

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

Hinweise

Denkmalschutz

Die Räucherkatte Wiesenweg 3 in Groß Pampau wird als Kulturdenkmal in der Denkmalliste Schleswig-Holstein geführt. Die geplanten Gebäude in WA 1 (1, 2, 3, 4) und WA 2 (9, 10) liegen im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals. Die Gestaltung, Farben und Materialien dieser Gebäude sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen und genehmigen zu lassen.

Für die Fassaden sind weder zu helle oder reine noch glänzende oder stark reflektierende Materialien zulässig, damit sich die Neubauten dem Kulturdenkmal gestalterisch unterordnen. Die Dachindeckungen dürfen nicht engobiert oder glasiert sein. Auch auf Nebengebäuden dürfen im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals keine glänzenden oder stark reflektierenden Dachindeckungen verbaut werden.

Solar- und Photovoltaik-Anlagen sind im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.

Artenschutz

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. erforderlich werdender Abriss der bestehenden Natursteinmauer artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Bauzeitregelungen einzuhalten. Schutzvorkehrungen zu treffen und ggf. Ersatzquartiere für Amphibien und / oder Reptilien entsprechend dem vorgefundenen Besatz nachzuweisen.

Fortsetzung Hinweise

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.

Allgemeines

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 aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23. März 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom 21. April 2021 bis 28. April 2021 erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 7. Dezember 2021 wurde das Normalverfahren auf ein beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB umgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 24. Februar 2022 bis einschließlich 29. März 2022 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, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom 16. Februar 2022 bis 24. Februar 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden 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 23. Februar 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Groß Pampau, 13.09.2025 Siegel gez. J. Basedau Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie baulichen Anlagen, mit Stand vom 2. September 2025 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schwarzenbek, 12.09.2025 Siegel Öffentl. best. Vermessungsingenieur gez. Wachsmuth

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11. Oktober 2022, 4. April 2023 und 16. Juni 2025 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 mit verkürzter Frist in der Zeit vom 30. Januar 2023 bis einschließlich 13. Februar 2023 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, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Aushangkästen in der Zeit vom 18. Januar 2023 bis 26. Januar 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-schwarzenbek-land.de ins Internet eingestellt. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Groß Pampau, 13.09.2025 Siegel gez. J. Basedau Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan am 4. April 2023 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 25. Mai 2023 bekannt gemacht und erlangte am 2. Juni 2023 Rechtskraft. Nach Abschluss des Verfahrens wurde eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften festgestellt.

11. Die Gemeindevertretung hat sich mit Beschluss vom 23. Mai 2024 entschieden ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB nach den Maßgaben des § 13a BauGB zur Behebung der Mängel durchzuführen. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 9) und dem Satzungsbeschluss (Nr. 10) geändert.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden mit verkürzter Frist in der Zeit vom 24. Juni 2024 bis einschließlich 8. Juli 2024 nach § 4a Abs. 3 BauGB im Internet unter www.amt-schwarzenbek-land.de veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19. Juni 2025 durch Bereitstellung im Internet und am 21.06. 2025 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen in Papierform während der Öffnungszeiten im Amt Schwarzenbek-Land zur Einsicht bereitgehalten. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a (3) 4 BauGB durchgeführt.

13. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16. Juni 2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Groß Pampau, 13.09.2025 Siegel gez. J. Basedau Bürgermeister

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

Groß Pampau, 13.09.2025 Siegel gez. J. Basedau Bürgermeister

15. 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 17. September 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 mitlin am 18. September 2025 in Kraft getreten.

Groß Pampau, 23.09.2025 Siegel gez. J. Basedau Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.06.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Groß Pampau

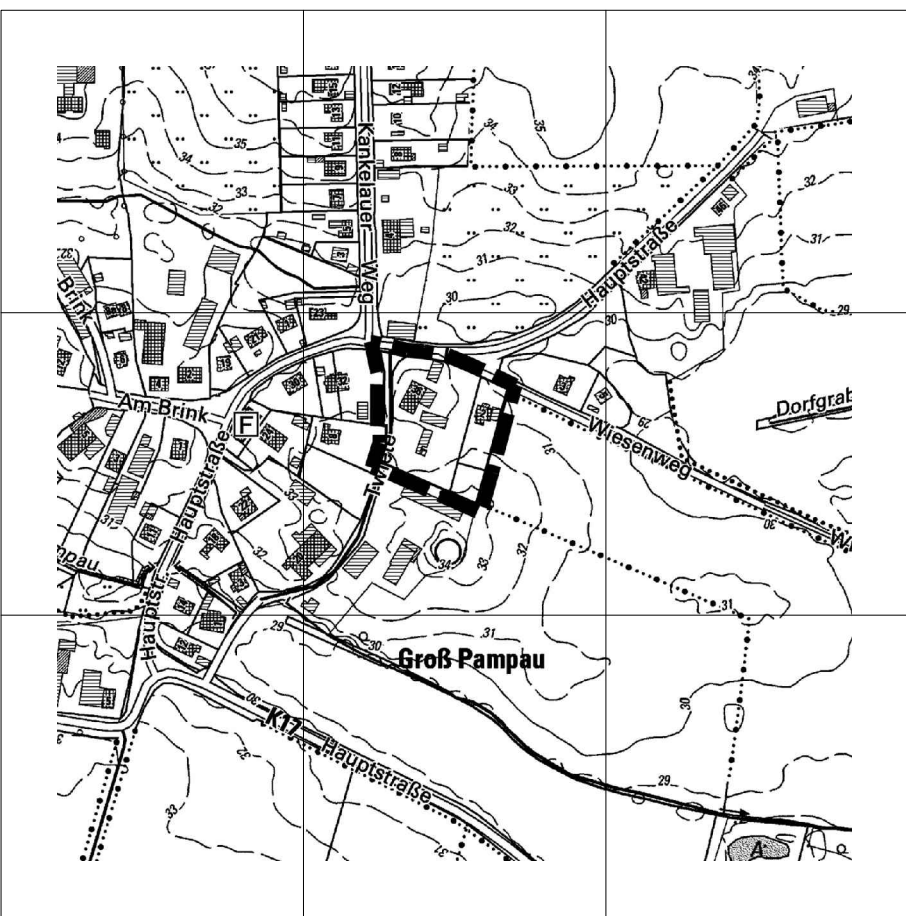
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 2

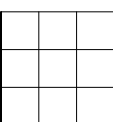
(geändert durch Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB)

Gebiet: Südlich Hauptstraße / Wiesenweg, östlich Twiete

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg

Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck

Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de

www.planlabor.de