

## **SATZUNG DER GEMEINDE GROSS SARAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "SILBERBERG 1"**

**für das Gebiet:**

**nördlich der Straße "Am Silberberg", westlich der vorhandenen Bebauung an der "Hauptstraße" (L331) am nordwestlichen Ortsrand in der Gemeinde Groß Sarau, Ortsteil Groß Sarau**

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

erstellt durch :



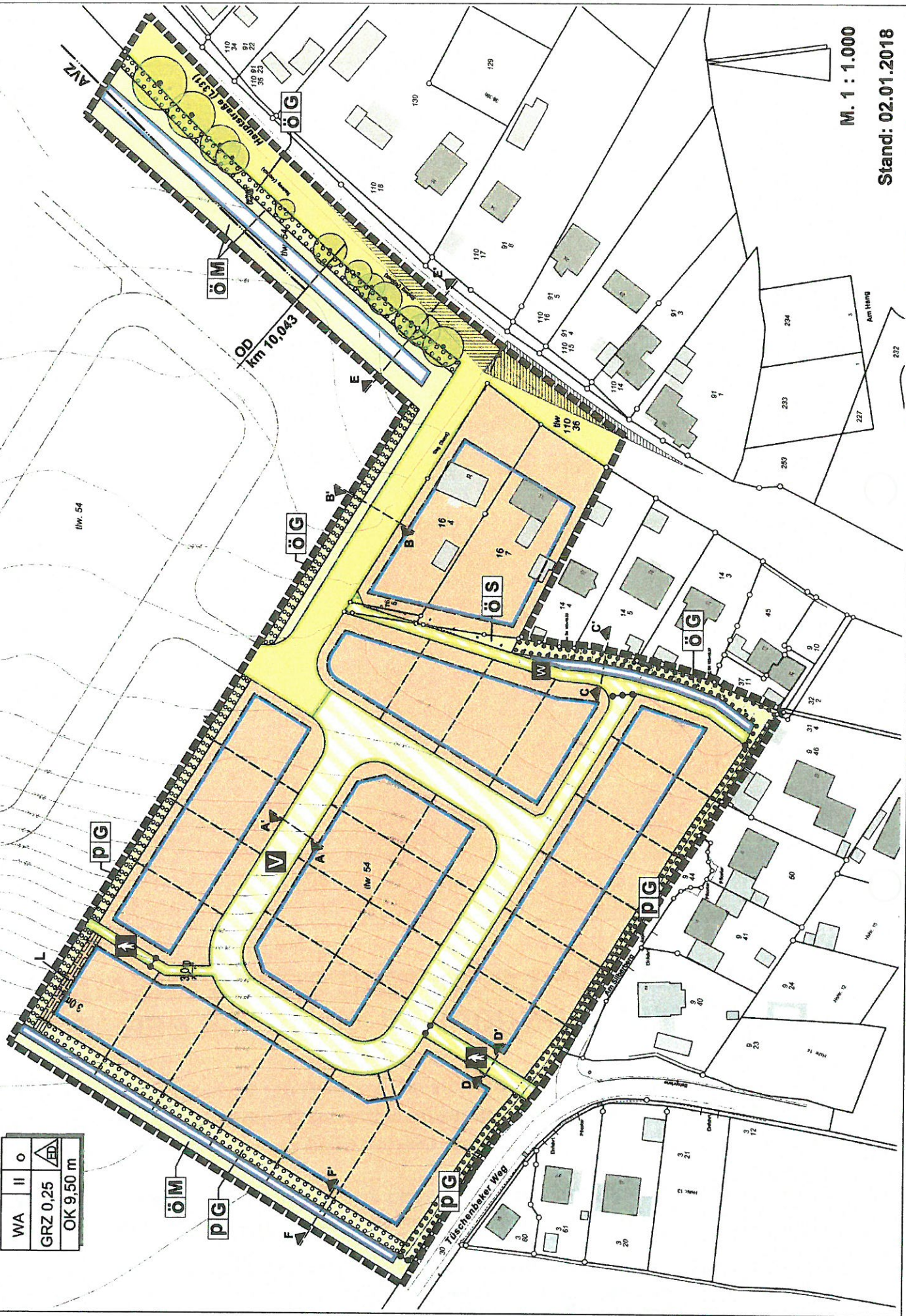
**BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND  
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH**  
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1  
23564 LÜBECK  
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

02.01.2018	

TEIL A: PLANZEICHNUNG




























WA	II	o	
GRZ		0,25	
OK		9,50 m	



M. 1 : 1.000  
Stand: 02.01.2018

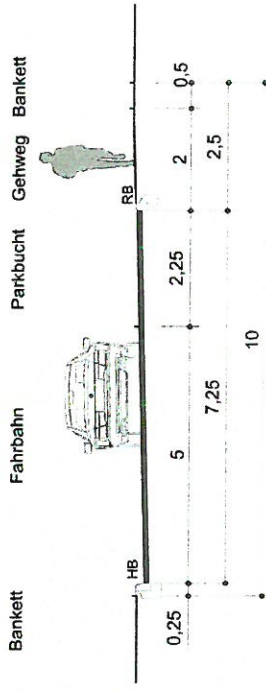
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017

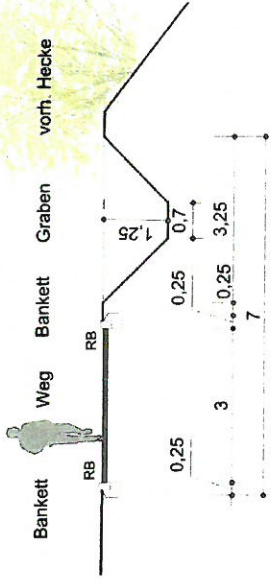
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>I FESTSETZUNGEN</b>					
	<b>1 Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO		<b>7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> Erhaltung von Bäumen, siehe Teil B - Text- Ziffer 1.5.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB
GRZ 0,25 II	<b>2 Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21 BauNVO § 19 BauNVO § 20 BauNVO		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B - Text- Ziffer 1.5.2 und 1.5.3 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B - Text- Ziffer 1.5.4 und 1.5.5	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
OK 9,50 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem mittleren Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche. Es sind die beiden längsten Gebäudeseiten zu mitteln.	§ 2 Abs. 3 LBO S-H.		<b>8 Sonstige Planzeichen</b> mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Entsorgungsträgers - Regenwasserleitung -	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	<b>3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 23 BauNVO		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereiche - wird ergänzt -	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	<b>4 Verkehrsflächen</b> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmungen: Geh- und Radweg			<b>9 Nachrichtliche Übernahmen</b> Grenze Ortsdurchfahrt	§ 9 Abs. 6 BauGB § 4 Abs. 1 StrWG S-H
	Wirtschaftsweg			20 m Anbauverbotszone an Landesstraßen	§ 29 Abs. 1a StrWG S-H
	Verkehrsberuhigter Bereich		<b>III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	<b>5 Grünflächen</b> Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		vorhandene Flurstücksgrenze	
	öffentlich / privat Zweckbestimmungen: Gehölzstreifen als Sichtschutz			Flurstücksnummer	
	Mähwiese			vorhandene Gebäude	
	Sukzessionsfläche			Höhenlinien Bestand über NH	
	<b>6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses</b> Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Sickergraben	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB		Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern	
				in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
				Sichtfeld für die Anfahrtsicht gemäß RAST +06, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 70 m	

# DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

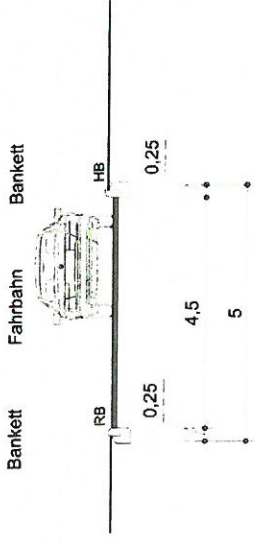
Profil A - A'  
M 1: 100



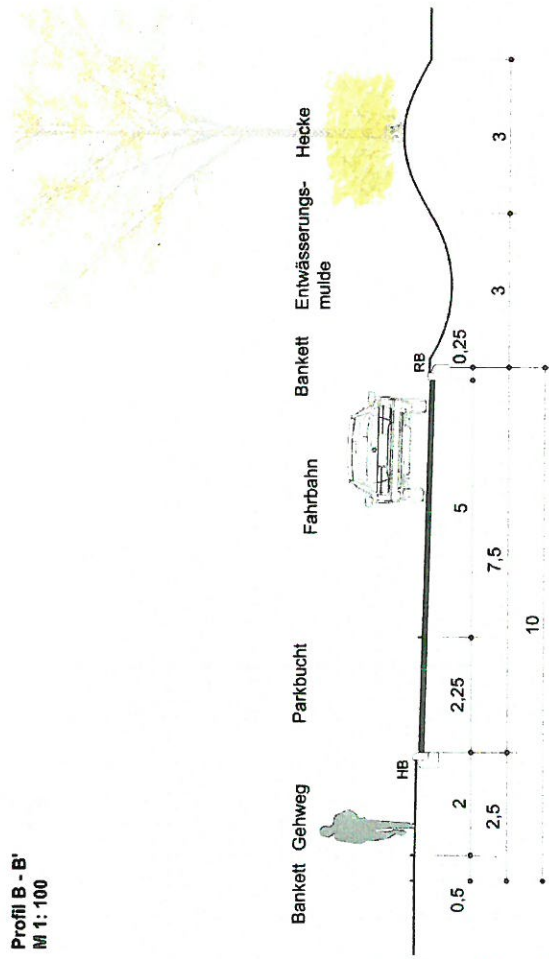
Profil C - C'  
M 1: 100



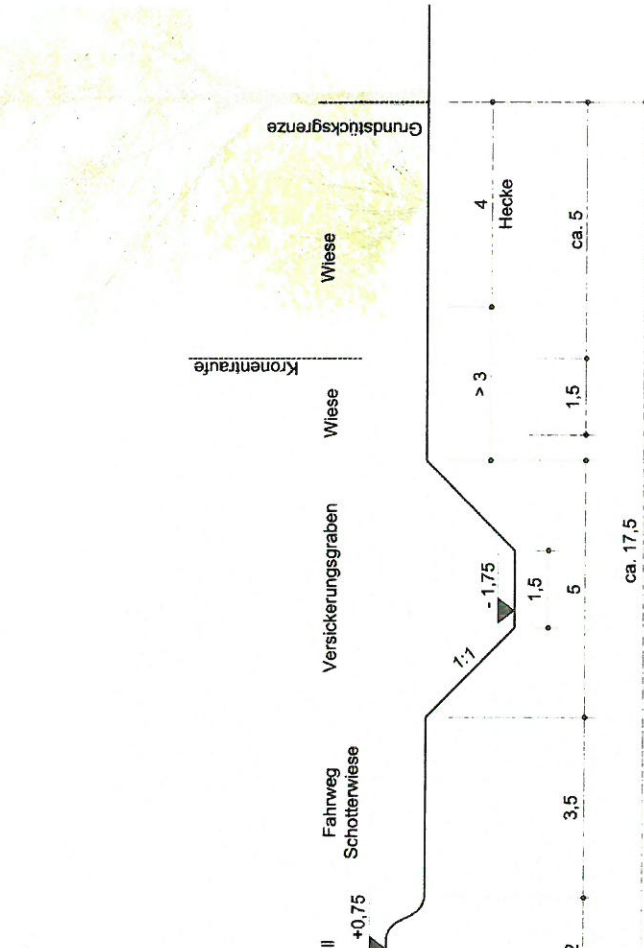
Profil D - D'  
M 1: 100



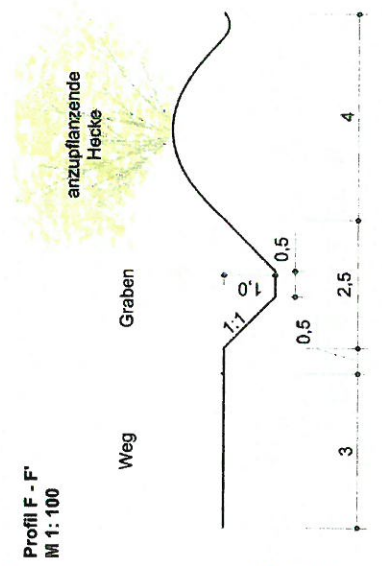
Profil B - B'  
M 1: 100



Profil E - E'  
M 1: 100



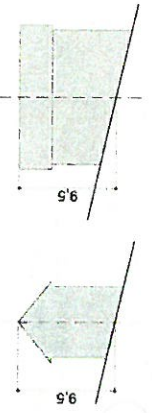
Profil F - F'  
M 1: 100



M 1: 500

Spezieller Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche. Höchstmaß der baulichen Anlagen: 9,5 m

Bei mehr als 2 unterschiedlich langen Gebäudesellen sind die beiden längsten Gebäudesellen zur Ermittlung der mittleren Schnittpunkte mit der gewachsenen Geländeoberfläche anzunehmen.



# Gemeinde Groß Sarau – B-Plan Nr. 18 „Silberberg 1“

## Teil B – Text –

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 -11 BauNVO

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO

1.2.1 Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf durch Grundflächen von direkt am Hauptgebäude befindlichen Terrassen bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

#### 1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

1.3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite bei Einzelhäusern 17 m und bei Doppelhäusern 20 m nicht überschreiten darf.

#### 1.4 Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

1.4.1 Pro Grundstück sind für die erste Wohneinheit mindestens 36 m<sup>2</sup> Fläche für Stellplätze und für jede weitere Wohneinheit mindestens 18 m<sup>2</sup> Fläche für Stellplätze nachzuweisen.

#### 1.5 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.5.1 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei Bodenarbeiten ist ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Kronentraufe des Baumes gem. RAS-LP 4 einzuhalten.

1.5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend und gleichmäßig zu mindestens 50% mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.5.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.5.4 In den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend und gleichmäßig mindestens 50% der standortheimischen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 1.5.5 Die Gehölze der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.5.6 Pro Grundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S-H

### **2.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer**

- 2.1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig.
- 2.1.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist mit Materialien in den Farben Rot, Schwarz, Braun und Anthrazit zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (Ausnahme Solaranlagen, siehe Ziffer 2.1.3) sind unzulässig.
- 2.1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung darf zur optimalen Ausnutzung höchstens bis zu 10° von der Dachneigung abweichen.
- 2.1.4 Fassaden sind in Verblendmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Grau und Weiß zulässig.
- 2.1.5 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Balken sind ausgeschlossen.
- 2.1.6 Für Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Bei Nebengebäuden sind auch andere Dachformen, wie Flach- oder Gründächer, zulässig.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Denkmalschutz § 15 DSchG**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

