

**SATZUNG DER  
GEMEINDE GROSS SARAU  
ÜBER DIE  
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 10**  
für das Gebiet  
östlich der Hauptstraße (L 331), für die Flurstücke  
tlw. 22/3 und 57/7, in der Gemarkung Groß Sarau

Stand: Juli 2016

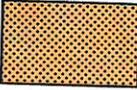
Planungsbüro:





# ZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

|   |  |                            |
|---|--|----------------------------|
|    | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10   | §9(7) BauGB                |
|    | Dorfgebiet   | §9(1)1 BauGB/§5 BauNVO     |
| II  | Zahl der Vollgeschosse (höchstens)   | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO    |
| GRZ 0,25  | Grundflächenzahl   | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO    |
| 15° - 35°   | Dachneigung  | §9(4) BauGB                |
| FH 9,80 m   | Firshöhe maximal   | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO    |
| 2WO   | Beschränkung der Zahl der Wohnungen  | §9(1)6 BauGB               |
|    | nur Einzelhäuser zulässig  | §9(1)2 BauGB/§22 BauNVO    |
| o   | offene Bauweise  | §9(1)2 BauGB/§22 BauNVO    |
|  | Baugrenze  | §9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO |
|  | Straßenbegrenzungslinie  | §9(1)11 BauGB              |
|  | Straßenverkehrsfläche  | §9(1)11 BauGB              |
|  | Erhaltung von Bäumen<br>(Darstellung Baumkrone)  | §9(1)25a/b BauGB           |
|  | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | §9(1)24 BauGB              |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung   | §16(5) BauNVO              |

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

# **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Groß Sarau**

Stand:  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Juli 2016

**Verfasser:**  
**BSK** Bau + Stadtplaner Kontor  
Mühlenplatz 1  
23879 Mölln

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Groß Sarau  
über das  
Amt Lauenburgische Seen  
Fünfhausen 1  
23909 Ratzeburg

## 1. PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde am 26.01.1996 rechtskräftig.

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Groß Sarau wird für das Gebiet östlich der Hauptstraße (L 331), die Flurstücke tlw. 22/3 und tlw. 57/7 in der Gemarkung Groß Sarau, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufgestellt.

Durch die 2. Änderung soll die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in dem Teil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung von einer eingeschossigen in eine zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit geändert werden, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 2-geschossigen Gebäuden zu schaffen.

Aufgrund der Nähe zu bereits vorhandenen 2-geschossigen Wohngebäuden ist diese Änderung städtebaulich vertretbar.

Darüber hinaus erfolgt im Rahmen dieser Änderung die Festsetzung der maximalen Firsthöhe.

Die Fläche wird, wie in der Ursprungsplanung, als Dorfgebiet, orientiert an dem Bestand der Umgebung, festgesetzt.

Orientiert an dem städtebaulichen und grünordnerischen Bestand, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch entsprechende Baugrenzen definiert.

Auf den bebauten Grundstücken befinden sich Wohnhäuser und eine Gaststätte, die von der Hauptstraße (L 331) aus erschlossen sind.

Um den Betrieb des Restaurants weiterhin wirtschaftlich betreiben zu können, sind zusätzlich gastronomisch genutzte Flächen erforderlich.

Dies betrifft u.a. die Schaffung einer gastronomisch bewirtschafteten Außenfläche.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Die Bebauungsplanänderung gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 (2) Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt sich aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Groß Sarau.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, für das Gebiet östlich der Hauptstraße (L 331), für die Flurstücke tlw. 22/3 und tlw. 57/7, in der Gemarkung Groß Sarau, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 Ges. v. 08.06.2016, GVObI. S. 369)