

SATZUNG DER GEMEINDE GROSS SARAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17

für das Gebiet:

westlich der Hauptstraße (L 331), am südlichen Ortsausgang
im Anschluss an die vorhandene Bebauung

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

20.07.2017	

TEIL A: PLANZEICHNUNG



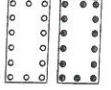






















M. 1 : 1.000

Stand: 20.07.2017

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN			8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB
	1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 6 BauNVO		Erhaltung von Bäumen	
	Mischgebiet			Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
GRZ 0,4	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO		Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
GR 800 m²	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO		9 Sonstige Planzeichen	
II	Grundflächen als Höchstmaß	§ 19 BauNVO		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
OK 24,50 m	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO		hier: Gemeinschaftsstellplätze einschließlich Zufahrten für Kindergärten und Bauhof	
TR 25,00 m	Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß	§ 18 BauNVO		Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern	
FH 28,50 m	Traufhöhe über NHN als Höchstmaß	§ 18 BauNVO		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	3 Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17	§ 9 Abs. 7 BauGB
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Baugrenze	§ 23 BauNVO		geschützter Knick	
	4 Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB		Beginn / Ende Ortsdurchfahrt	
	Flächen für den Gemeinbedarf			Anbauverbotszone Landesstraße hier: 20 m vom Fahrbahnrand	§ 21 LNatSchG § 4 Abs. 2 StrWG Schl.-H. § 29 Abs. 1 StrWG Schl.-H.
Zweckbestimmung:	Zweckbestimmung:		III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
Kindergarten	Kindergarten			vorhandene Flurstücksgrenze	
Bauhof	Bauhof			Flurstücksnummer	
Lagerplatz Bauhof	Lagerplatz Bauhof			Flurgrenze	
5 Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		vorhandene Gebäude	
Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche			Höhenlinien Bestand über NHN	
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie			geplante Geländehöhe über NHN	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			geplante Höhe Oberkante Fußboden über NHN	
Zweckbestimmung:	Zweckbestimmung:			Sichtfeld für Anfahrtsicht gemäß RASi Stand 12/2008, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 70 m	
verkehrsberuhigter Bereich	verkehrsberuhigter Bereich				
Bereich ohne Ein- / Ausfahrt	Bereich ohne Ein- / Ausfahrt				
6 Grünflächen	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB			
private Grünfläche mit Nummerierung	private Grünfläche mit Nummerierung				
Zweckbestimmung:	Zweckbestimmung:				
Parkanlage	Parkanlage				
7 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB			
Regenwasser-Rückhaltebecken (naturnah)	Regenwasser-Rückhaltebecken (naturnah)				

B-Plan Nr. 17
Gemeinde Groß Sarau
Kreis Herzogtum Lauenburg
Teil B -Text -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In den Flächen für Kindergarten und Bauhof sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 In der Fläche Kindergarten sind am Gebäude anschließende Terrassen als Teil der Hauptnutzung bis zu einer Fläche von 250 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. In der Fläche Bauhof ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- wird ergänzt

4. Pflanz- und Erhaltungsbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

- 4.1. Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 4.2. In den Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 4.3. Der gesetzlich geschützte Knick ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

Zum Schutz des Knicks ist in der privaten Grünfläche Nr. 1 und westlich des Lagerplatzes in einer Entfernung von 1,0 m zum Wallfuß bzw. zum Gehölzbestand ein mindestens 0,80 m hoher Zaun zu errichten.

5. **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

- wird ergänzt

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 BauGB)

6. Im MI-Gebiet und in der Fläche Bauhof sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
7. Im MI-Gebiet sind die Fassaden der Hauptgebäude aus rötlichen Ziegelsteinen herzustellen.

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Bestand Gehölzstrukturen**
- HE Einzelgehölz (Überhälter)
 - HEo Obstbaum
 - HRy Baumreihe
 - Knick mit Nummer
 - durchwachsender Knick
 - Typischer Knick
 - Weidengebüsch
- Ruderalflächen, Brachflächen, Landwirtschaftliche Flächen**
- Rhm ruderaler Gras- und Staudenfluren frischer Standorte
 - RHn Nitrophytenflur
 - GAY/gw artenarmes Wirtschaftsgrünland, beweidet
 - GMm/gr mesophiles Grünland frischer Standorte, ruderalisiert
 - HOy Streuobstwiese auf mäßig artenreichen Grünland
- Siedlungsflächen / -biotope**
- SBe Einzel-/Doppel- und Reihenhausbauung
 - SBy sonstige Wohnbauung
 - SDp Landwirtschaftliche Produktionsanlage (nicht im Außenbereich)
 - SG Grünfläche im besiedelten Bereich (Garten)
 - (f) Rasenfläche strukturarm
- Verkehrsflächen**
- SVn Vollveriegelte Straßenverkehrsfläche
 - SVo Straßenbegleitgrün ohne Gehölze, Weggrün
 - SvI Bankette, intensiv gepflegt
 - SvH Straßenbegleitgrün mit Gehölzen
- Sonstige Planzeichen**
- Gebäude
 - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
 - Flurgrenze
 - Aufschüttung (Oberboden/Sand)
 - Steinmauer
 - Geltungsbereichsgrenze B-Plan Nr. 17



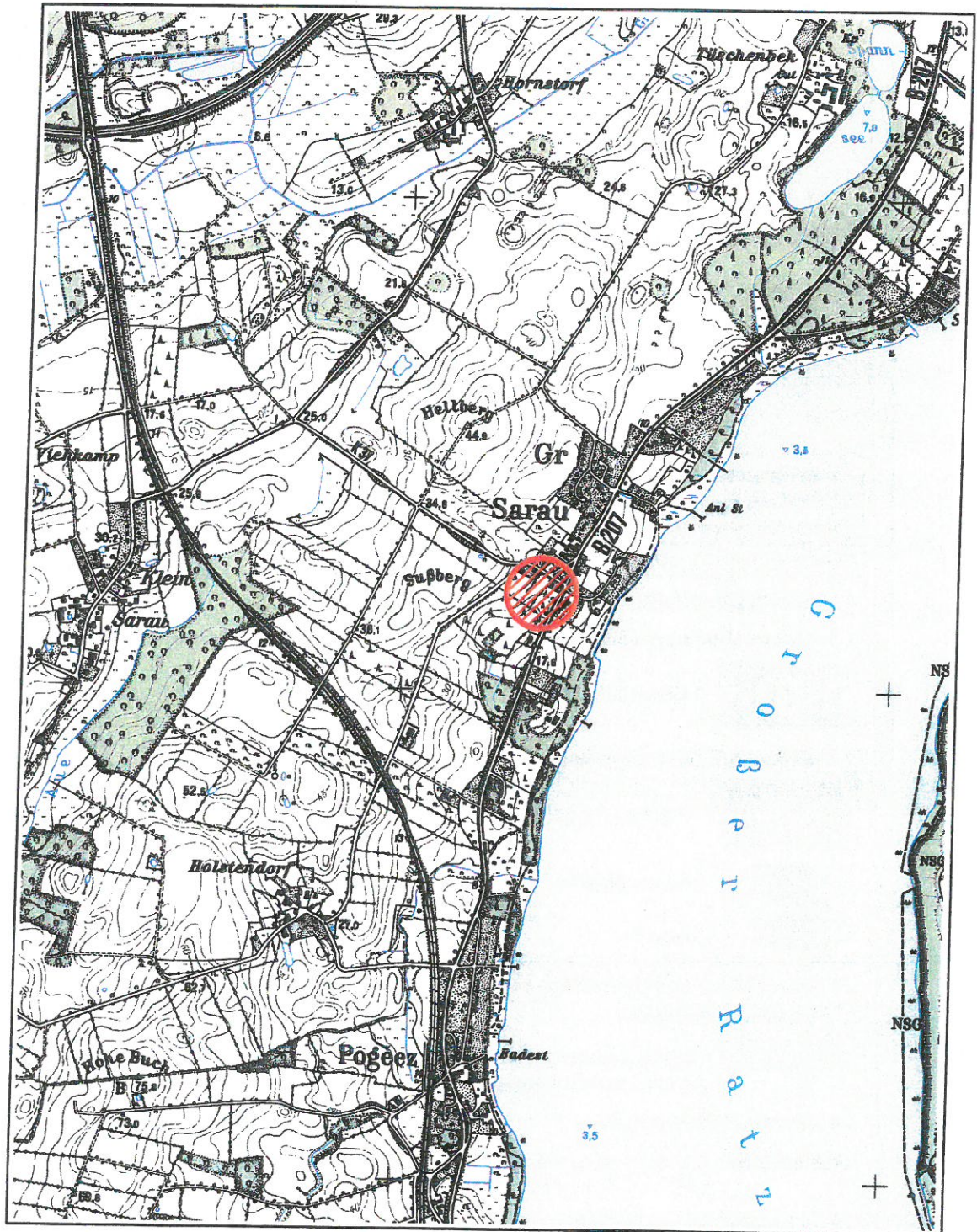
GEMEINDE GROSS SARAU

Kreis Herzogtum Lauenburg

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für das Gebiet westlich der Hauptstraße (L 331), am südlichen Ortsausgang im Anschluss an die vorhandene Bebauung

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

erstellt durch :

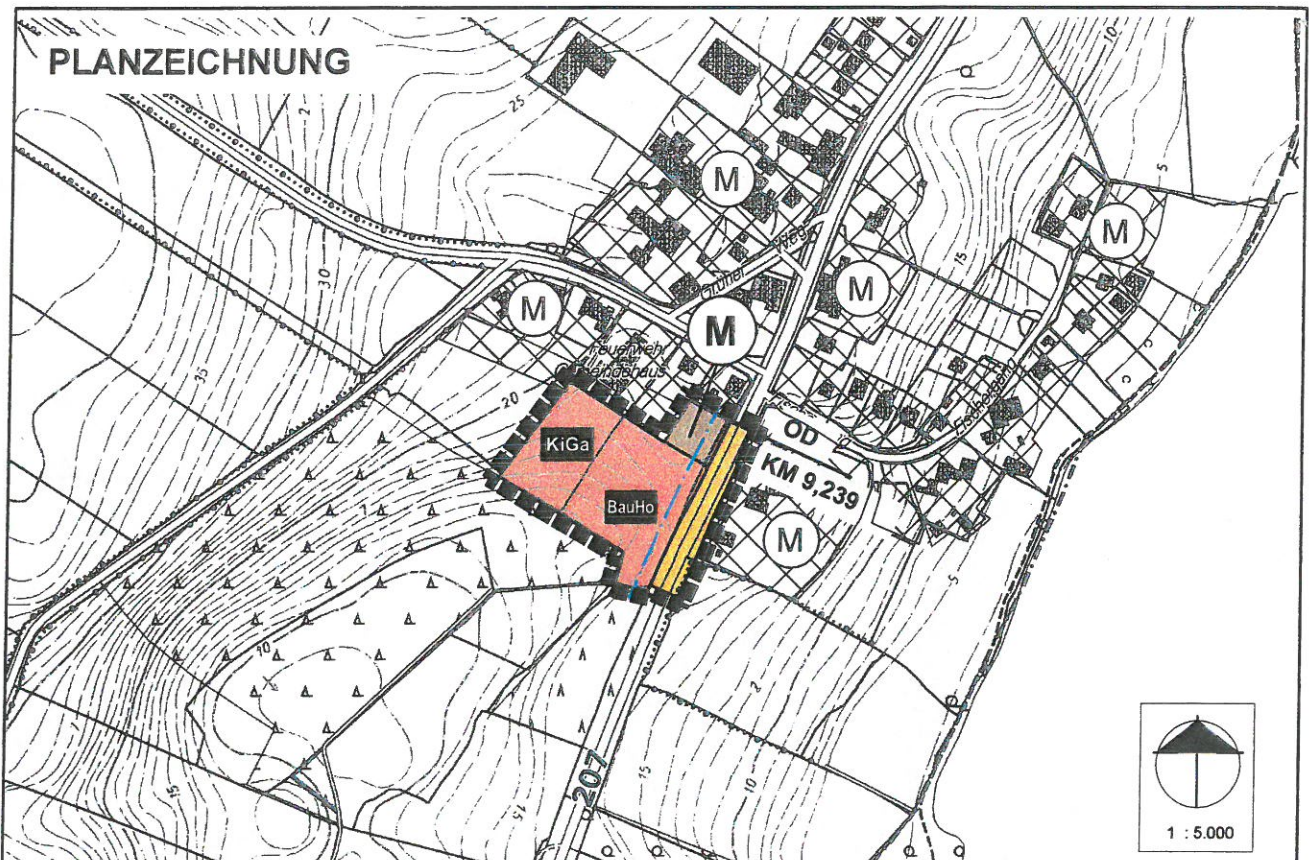


BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

20.07.2017

20.07.2017	



Zeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, und die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

Planzeichen Erläuterung

Rechtsgrundlage

I DARSTELLUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO



Gemischte Baufläche

2 Flächen für den Gemeinbedarf

§ 5 Abs 2 Nr. 2 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf

KiGa

Kindergarten

BauHo

Bauhof

3 Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

§ 5 Abs 2 Nr. 3 BauGB



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

4 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbotszonen, Schutzbereiche

§ 5 Abs. 4 BauGB



Anbauverbotszonen
L 331 = 20 m

OD
KM 9,239

Grenze Ortsdurchfahrt
Kilometerangabe

Stand: 20.07.2017