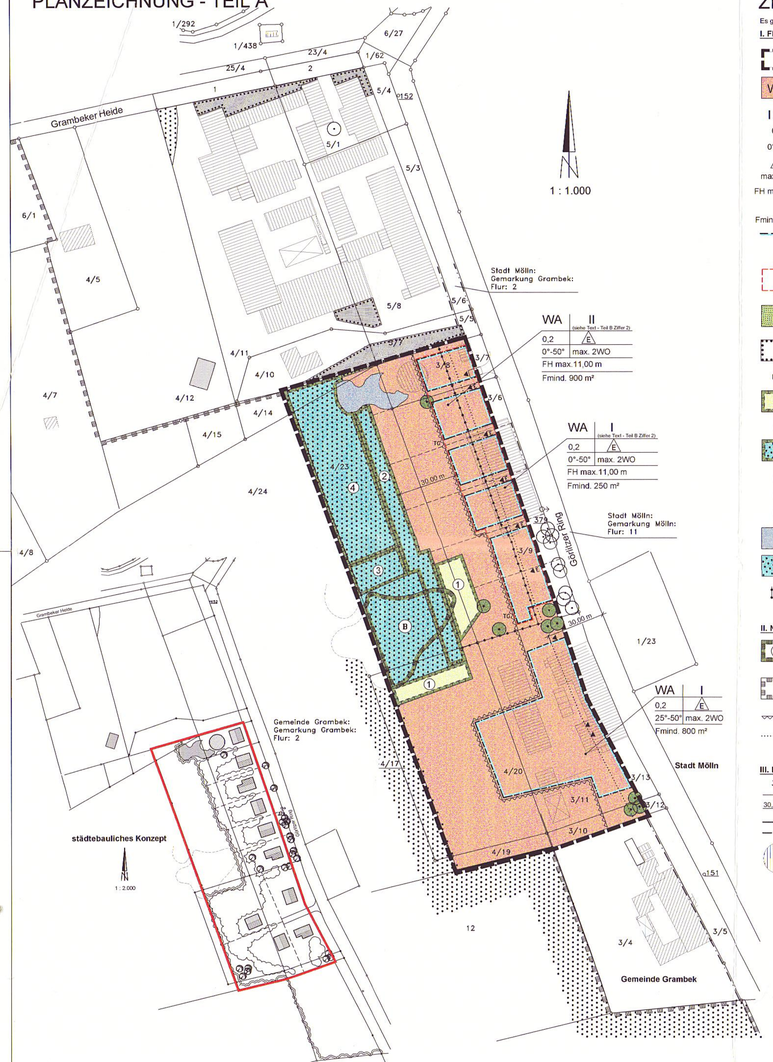
PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990.

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§9(7) BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1) BauGB/§ 4 BauNVO
I / II	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
0,2	Grundflächenzahl	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
0°-50°	Dachneigung	§9(4) BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	§9(12) BauGB/§22 BauNVO
max 2WO	maximale Zahl der Wohnungen	§9(1)6 BauGB
FH max.11,00 m	Firsthöhe maximal 11,00 m über Höhe der Gradiente des Görtzer Ringes, gemessen direkt an dem Gebäude	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
Fmind. 800 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke	§9(1) BauGB
	Baugrenze	§9(12 BauGB/§23(1) BauNVO
	Einfahrt	§9(1)4 BauGB
	Einfahrt (siehe Text - Teil B Ziffer 4.2)	
TG	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Tiefgaragen	§9(1)4 BauGB
	Grünfläche / privat	§9(1)15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25b BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen	§9(1)25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text - Teil B Ziffer 5.4)	§9(1)20 BauGB
1	extensive Gras- und Staudenflur / Pufferzone	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text - Teil B Ziffer 5.4)	§9(1)20 BauGB
2	Gehölzanpflanzung / neuer Waldrand	
3	über Sukzession - Waldentwicklung	
4	Kiefernbestand mit Buchen unterbauen	
	Wasserflächen	§9(1)16 BauGB
	Flächen für Wald	§9(1)18b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

B	Geschütztes Biotop gem. §15a LNatSchG / §9(6) BauGB	
	Geplantes Landschaftsschutzgebiet Grenze "Naturpark Lauenburgische Seen" §29 LNatSchG	§9(6) BauGB
	Waldschutzstreifen (siehe Begründung Ziffer 11)	§32(5) LWaldG/§9(8) BauGB
	Waldschutzstreifen zur Stadt Mölln	§32(5) LWaldG/§9(8) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

3/9	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
30,00 m	Maßangabe
	Gemeindegrenze
	Gemarkungsgrenze
	vorhandene bauliche Anlagen

TEXT - TEIL B

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 1 und 2, Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. FESTSETZUNGEN DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO)

Für das Gebiet ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt in dem Bereich zwischen dem Görlitzer Ring und der im Südwesten liegenden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen. Auf den Bauflächen dahinter ist eine zweigeschossige Bebauung, wie festgesetzt, zulässig.

3. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf maximal 2 Wohnungen pro Gebäude.

4. FESTSETZUNGEN FÜR NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE

(§ 9 (4) BauGB i. v. m. § 92 (1) LBO)

4.1 Pro Grundstück sind für die erste Wohnung zwei Stellplätze und für die zweite Wohnung ein Stellplatz zugelassen.

4.2 Für den nördlichen Plangeltungsbereich ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die nördliche Einfahrt ist für die Tiefgaragenanfahrt festgesetzt. Sollte die Tiefgarage nicht gebaut werden, gelten die Einfahrten, die mit "E" gekennzeichnet sind.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Erhaltungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im Plangeltungsbereich festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten.

Einzelbäume
Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie durch verschiute Hochstämme, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm umgehend zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind langfristig zu sichern und zu erhalten.
Die Bäume sind soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase auf den Grundstücken vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbestanden und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

5.2 Minimierungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Die vorgesehenen Stellplätze auf den Grundstücken sind unversiegelt oder teilversiegelt auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle, bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken, zwischen zulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründingung einzusäen (z. B. Lupine, Schutz des Oberbodens).
Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z. B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u. a.)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken versickern zu lassen.

5.3 Gestaltungsmaßnahmen

(§ 9 (1) 25a,b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Pro Baugrundstück, ist ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (Gehölzarten siehe Begründung Ziffer 4 und GOP).
Pflanzgut: Hochstamm, 3xv. mDb, mind. Stammumfang 18 - 20 cm

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Folgende Flächen sind als Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" zukünftig von jeder Nutzung freizuhalten:

(1) Ein Streifen von 10 m Breite und 40 m Länge, südlich der ehemaligen Sandgrube ist als extensive Gras- und Staudenflur und als Pufferzone zu Sandgrube zu entwickeln. Die Fläche ist alle drei bis fünf Jahre zu mähen um den Aufwuchs von Gehölzen zu unterbinden. Die nicht heimische späte Traubenkirsche ist vollständig zu entfernen.

(1) Eine Fläche von 15 m Breite und mittig 37 m Länge, östlich der ehemaligen Sandgrube ist als extensive Gras- und Staudenflur und als Pufferzone zur Sandgrube zu entwickeln. Die Fläche ist alle drei bis fünf Jahre zu mähen um den Aufwuchs von Gehölzen zu unterbinden. Der nicht heimische sibirische Knöterich ist auf der Fläche vollständig zu entfernen.

(2) Östlich der neuen Waldgrenze ist eine 10 m breite, stufige Gehölzanpflanzung II Ordnung, als neuer Waldrand, 140 m lang anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der neue Waldrand ist zum Osten bzw. zur Bebauung hin gegen Verbiss einzuzäunen.
(Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege siehe Begründung Ziffer 4 und GOP).

(3) Die Freifläche von 15 m Breite und 27 m Länge, zwischen der Sandgrube und der nördlichen Waldfläche ist über Sukzession als Waldfläche zu entwickeln. Der nicht heimische sibirische Knöterich ist auf der Fläche vollständig zu entfernen.

(4) Der vorhandene Kiefernwald ist forstmäßig mit Buche zu unterbauen. Die Fläche ist zusammen mit den Pufferzonen gegen Verbiss einzuzäunen.

5.5 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche

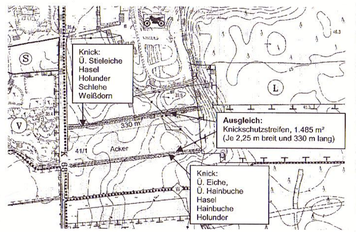
(§ 9 (6) BauGB)

Auf den Abstandsflächen von den Gebäuden zum Wald (Waldschutzstreifen) ist die Neuanlage von Gebäuden, Garagen, Stellplätzen und Verkehrsflächen nicht zulässig.
Auf den Grundstücken darf im Abstand von 30 m zum Wald kein offenes Feuer angezündet werden.
Auf den Abstandsflächen von den Gebäuden zum Wald dürfen zur Vermeidung von Feuerbrücken keine brennbaren Stoffe gelagert werden.
In den Fällen, wo die Waldgrenze auch die Besitzgrenze darstellt, sind die Baugrundstücke mit einem festen durchlässigen Zaun zum Wald hin abzugrenzen.

Externe Ausgleichsfläche / Ausgleichsfläche für die Flächenversiegelung

Die vorgesehene Fläche befindet sich auf dem Flurstück 41/1, Flur 1, der Gemeinde Grambek (südlich der Motocrossbahn und östlich der Kreisstraße 68). Die Fläche gehört der Gemeinde und ist eine Ackerfläche. An der nördlichen Seite sowie an der südlichen Seite befinden sich ziemlich neu angelegte Knicks aus u. a. Holunder, Hasel, Schlehe und Weißdorn, die je ca. 330 m lang sind. Vorgesehen ist eine 2,25 m breite Schutz- und Pufferzone, Knickschutzstreifen, entlang der beiden Knicks, als externer Ausgleich für den B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Grambek, zu entwickeln. Das ergibt insgesamt eine Ausgleichsfläche von 1.485 m². Um eine Verbuschung zu verhindern, soll der Knickschutzstreifen alle 3 - 5 Jahre ab September gemäht werden. Das Mähgut ist abzufahren.

Ausgleichsfläche
Lage des Flurstücks 41/1, Flur 1, der Gemeinde Grambek
Maßstab: 1 : 5.000

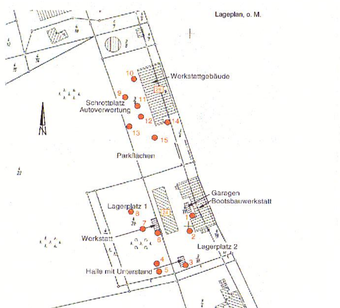


6. ALTLASTEN

Vor Veränderung der Flächen sind die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Spätestens ist bei Stellung eines Bauantrages der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung der Bodenkontamination durch eins unabhängiges Fachbüro nachzuweisen und der Gemeinde und der Bauaufsicht vorzulegen.

Ort	Entnahmestelle	Probe	LAGA Merkblatt M 20 Zuordnungsart	Maßnahmen
Bootsbau-werkstatt	1		Z 2	bis 35 cm Tiefe sanieren und Aushub fachgerecht entsorgen
- " -	2			keine
Halle, Lagerplätze und Werkstatt	3			keine
- " -	4		Z 1.2	bis mind. 35 cm Tiefe sanieren und Aushub fachgerecht entsorgen
- " -	5	I	Z 1.2	in mind. 10 cm Tiefe sanieren und Aushub fachgerecht entsorgen
- " -	5	II	Z 0	
- " -	6-8		Z 0	keine
Auto-verwertung	9		über Z 2	Tiefe Sanierung (0,5-1,0)
- " -	10-15		Z 1.2	bis mind. 35 cm Tiefe sanieren und Aushub fachgerecht entsorgen

Lageplan mit Untersuchungspunkten



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER GEMEINDE GRAMBEK

Für das Gebiet westlich des " Görlitzer Ringes ", angrenzend an die Stadt Mölln

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.01.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Grambek, für das Gebiet westlich des " Görlitzer Ringes ", angrenzend an die Stadt Mölln, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.08.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.12.2000 bis zum 23.12.2000

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 01.09.2004 - 01.10.2004 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 11.06.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung Teil - A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2004 bis zum 01.10.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 18.08.2004 bis zum 31.08.2004 an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.

Grambek, den 02.03.2006 Siegel - Bürgermeister -

5. Die Gemeindevertretung hat am 12.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung Teil - A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.06.2005 bis zum 08.07.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 23.05.2005 bis 08.06.2005 zum an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht.

Grambek, den 02.03.2006 Siegel - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 08.3.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 22.2.2006 Siegel - ÖBVI Kummer-

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.01.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung Teil - A und dem Text - Teil B am 17.01.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grambek, den 02.03.2006 Siegel - Bürgermeister -

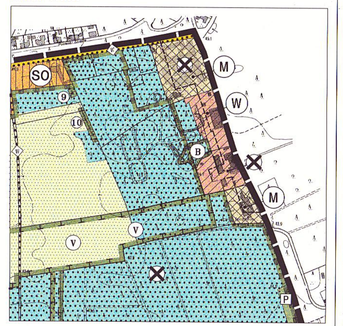
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Grambek, den 02.03.2006 Siegel - Bürgermeister -

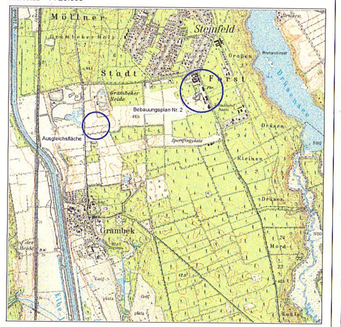
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt wird vom 06.03.2006 bis 24.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 mithin am 22.03.2006 in Kraft getreten.

Grambek, den 23.03.2006 Siegel - Bürgermeister -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte
Maßstab 1 : 25.000



Gemeinde Grambek	BSK Am Möhlenplatz 23879 Mölln Tel.: 04542/8464-40 Fax: 04542/82281
PROJEKT : Gemeinde Grambek, Kreis Herzogtum Lauenburg	
Bebauungsplan Nr.2	
Projekt Nr.: B 197-85	Mölln im August 2004