

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE GREBIN

TEIL A-1: PLANZEICHNUNG TEILBEREICH 1

M 1: 1.000



TEIL A-2: PLANZEICHNUNG TEILBEREICH 2

M 1: 1.000 TEILBEREICH 2



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG SONSTIGES SONDERGEBIET 1 - Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung -	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 Abs. 1 BauNVO
	SONSTIGES SONDERGEBIET 2 - Gestüt mit Reitsport und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung -	§ 11 Abs. 1 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GR <= 550 m² ZULÄSSIGE ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GH <= 60,00 m ü NNH	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN OFFENE BAUWEISE BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN STRAßENBEGRENZUNGSLINIE STRAßENVERKEHRSFLÄCHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDEREN FAHRRECHTEN VERKEHRSGRÜN PRIVATE SANDFLÄCHE PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE FUßWEG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION) Wasser- / Schmutzwasser-Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	WALD ERLENBRUCHWALD	
	SONSTIGE PLANZEICHEN ST Na Knickschutzstreifen GARTEN / LIEGEWIESE / SPORTWIESE UFERBEREICH WERTGRÜNLAND SAUMSTREIFEN TIERHALTUNG REITSPIEL / DRESSUR	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ERHALTUNG VON KNICK ANPFLANZUNG VON KNICK	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON HECKEN ANPFLANZUNG VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN ANPFLANZUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

DN 50° - 55°	DACHNEIGUNG	
--------------	-------------	--

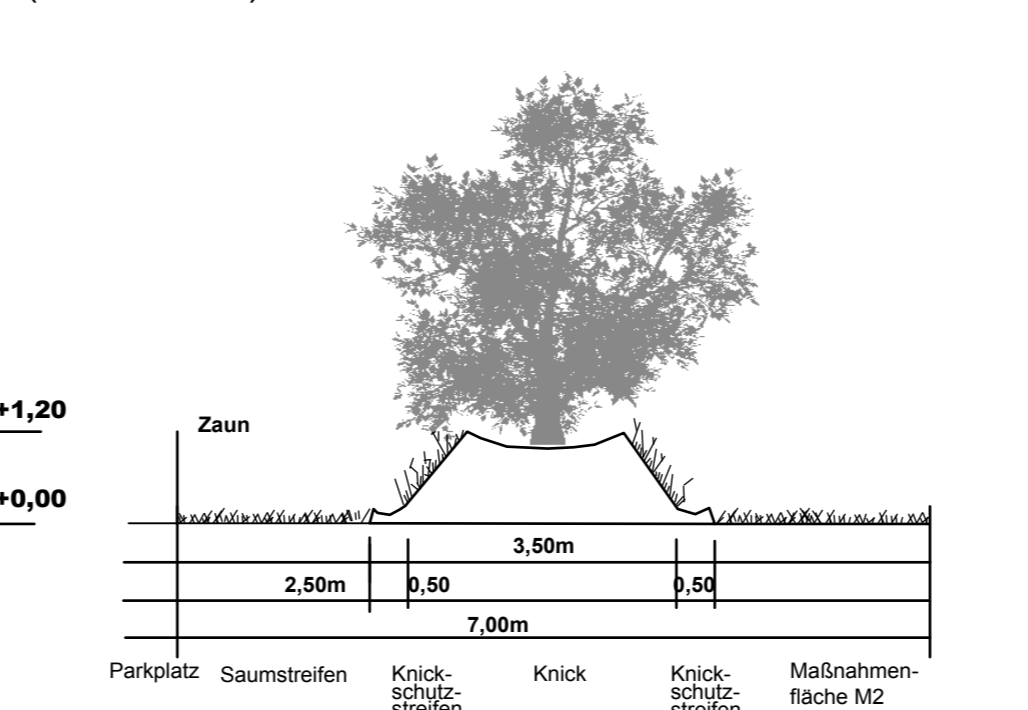
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEPLANTE BAULICHE ANLAGEN IM TEILBEREICH 1	
	ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN HÖHENPUNKTE BÖSCHUNGEN ZAUN, VORHANDEN	
	NUMMERIERUNG DER BAUFENSTER	
	BEZEICHNUNG DER MAßNAHMENFLÄCHE	
	MÜLLSAMMELPLATZ	

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	VORHANDENER KNICK GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG
	GESCHÜTZTES BIOTOP - RÖHRICHT	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG
	KULTURDENKMAL	§ 8 DSchG
	50m - SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN	§ 35 LNatSchG
	25m - WALDSCHUTZSTREIFEN (angepasst laut TÖB-Stellungnahme Juni 2017)	§ 24 WaldG
	3m - UFERSCHUTZSTREIFEN	

QUERSCHNITT A-A MAßSTAB 1:100 (nachrichtlich)



TEIL B TEXT

Es gilt die BauNVO von 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - Mühle, Gastronomie und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung -** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet dient dem gewerblichen Betrieb gastronomischer Einrichtungen und touristischer Übernachtungs- und Freizeitangeboten sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
 - Zulässig sind:
 - Eine Schank- und Speisewirtschaft in der Mühle und in BF 0
 - Verwaltungs-, Verkaufs-, Ausstellungs-, Seminar- und Veranstaltungsräume in der Mühle und in BF 0
 - Maximal sechs Ferienwohnungen für ständig wechselnden Personenkreis in BF 0
 - Gästezimmer in BF 0
 - Eine Wohnung für Betreiber oder Bereitschaftspersonen in BF 0
 - Hofladen in der Mühle und in BF 0
 - WC- und Waschlage, Behälter WC, Nebenanlagen in BF 0
 - Mobile Gastronomieeinrichtungen (Bänke, Stühle, Tische) um die Mühle
 - Verkaufsstände mit einer Größe von insgesamt maximal 50 m² und ausschließlich gastronomischen, kulturellen und touristischen Angeboten
 - Bolebahn und mobiler Wetterschutz (Zelt)
 - Stellplätze, Fahrradunterstände
 - Pumpstation
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - Gestüt mit Reitsport und Ferienwohnungen für touristische und gewerbliche Nutzung -** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb eines Gestüts einschließlich gewerblicher reitsportlicher Aktivitäten und Angebote sowie der Unterbringung von Ferienwohnungen mit gastronomischen und touristischen Angeboten und zugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
 - Zulässig sind:
 - Stallungen mit 45 Boxen in den BF 6+10
 - Eine Reithalle mit Tribünen in BF 10
 - Reiterstübchen in den BF 6+10
 - Eine Mitarbeiterwohnung und Sozialräume in BF 6
 - Werkstatt für Eigenbedarf und Gewerbe in BF 6
 - Unterstände und Paddocks
 - Außenstellplätze
 - Maximal eine Betreiberwohnung in den BF 14
 - Maximal eine Verwalterwohnung in den BF 14
 - Maximal fünf Ferienwohnungen für ständig wechselnden Personenkreis in den BF 14
 - Kleines Café / Wintergarten / Pavillon in den BF 4+5
 - Büro-, Seminar-, Veranstaltungs- und Verwaltungsräume in den BF 16
 - Heizungsanlage
 - Wasserpumpenanlage
 - Stellplätze und Nebenanlagen (u.a. Dieseltank, Geräteschuppen, Sauna, Fahrradunterstände)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHLE; ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO, § 31 BauGB)
 - Die maximal zulässige Grundfläche im Teilbereich 1 darf gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um insgesamt bis zu 140 m² überschritten werden.
 - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche im Teilbereich 1 durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 250% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,55 überschritten werden.
 - Die maximal zulässige Grundfläche im Teilbereich 1 darf laut § 31 BauGB ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen der Ferienwohnungen um insgesamt bis zu 140 m² überschritten werden.
 - Die maximal zulässigen Grundflächen im Teilbereich 2 dürfen laut § 31 BauGB ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um insgesamt bis zu 200 m² überschritten werden.
 - Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche im Teilbereich 2 durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Flächen von maximal 0,22 überschritten werden.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - Nicht überdachte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgröße eines Baugrundstücks in beiden Teilbereichen beträgt jeweils 3000 m².
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Kronentrübungen sind von Versiegelung freizuhalten.
 - In der Maßnahmenfläche M1 ist ein Knick anzulegen. Alle 8 m ist ein Überhalter zu pflanzen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung).
 - Die Maßnahmenfläche M2 ist zu einer Wertgründfläche zu entwickeln. (Hinweise siehe Begründung)
 - Die Maßnahmenfläche M3 ist als Wertgründfläche zu erhalten. (Hinweise siehe Begründung)
 - Die Maßnahmenfläche M4 kann einmal im Jahr gemäht werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind drei vorhandene Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortangepasste Bäume zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen müssen innerhalb der Maßnahmenfläche erfolgen, westlich der zwei festgesetzten Baumstandorte, welche direkt an die Maßnahmenfläche angrenzen.
 - Im Teilbereich 2 sind Nebenanlagen innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 LNatSchG nur innerhalb der überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Außenterrassen sind davon ausgenommen.
 - Die Stellplatzanlage in Teilbereich 1 innerhalb der Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder als wassergebundene Decke auszubilden.
 - SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)
 - Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum, sowie Bruchteilseigentum unterliegt der Genehmigung der Gemeinde. Die Nutzungen als Ferienwohnungen sind nur für einen ständig wechselnden Personenkreis zulässig.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - Die Außenwände sind in rotem Ziegel, Holz und hellem Putz zulässig. Teilflächen (ohne Fensterflächen) mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig. Die Außenwände der Reithalle dürfen in einer Metallverblendung ausgeführt werden.
 - Dächer: Zulässig sind folgende Farben und Materialien:
 - Rote und anthrazitfarbene Dachpfannen und -schindeln
 - Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien
 - Reetdächer
 - Gründächer
 - Für die Reithalle und Stallgebäude auch Faserzementplatten
 - Glanzende Dacheckungsmaterialien sind unzulässig, ausgenommen Bauteile für regenerative Energien. Diese dürfen vom Fuß des Denkmals (Mühle) nicht einsehbar sein.
 - Balkone mit Sichtbezug zum Denkmal (Mühle) sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grebin für zwei Gebiete in Grebin, Teilbereich 1: Nordwestlich von Grebin, südöstlich des Behler Weges, nördlich des Oberen Mühlenberges an der Mühle Grebin; Teilbereich 2: Südwestlich von Grebin, zwischen dem Grebener Redder und dem Schierensee, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A-1 und A-2) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSMERKTE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.04.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung durch die Gemeindevertretung erfolgt durch Abdruck in der Tageszeitung Kieler Nachrichten -Ostholstener Teil- am 27.04.2017.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung der Planungsunterlagen vom 28.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 im Amt Großer-Pionier-See durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 02.06.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 21.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grebin hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Grebin, den Siegel (Schuch) -Bürgermeister-
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A-1 und A-2) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in der Tageszeitung Kieler Nachrichten -Ostholstener Teil- 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Grebin, den Siegel (Schuch) -Bürgermeister-
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grebin hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A-1 und A-2) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Grebin, den Siegel (Schuch) -Bürgermeister-
- Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A-1 und A-2) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekannt zu machen.
- Grebin, den Siegel (Schuch) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in der Tageszeitung Kieler Nachrichten -Ostholstener Teil- 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Grebin, den Siegel (Schuch) -Bürgermeister-

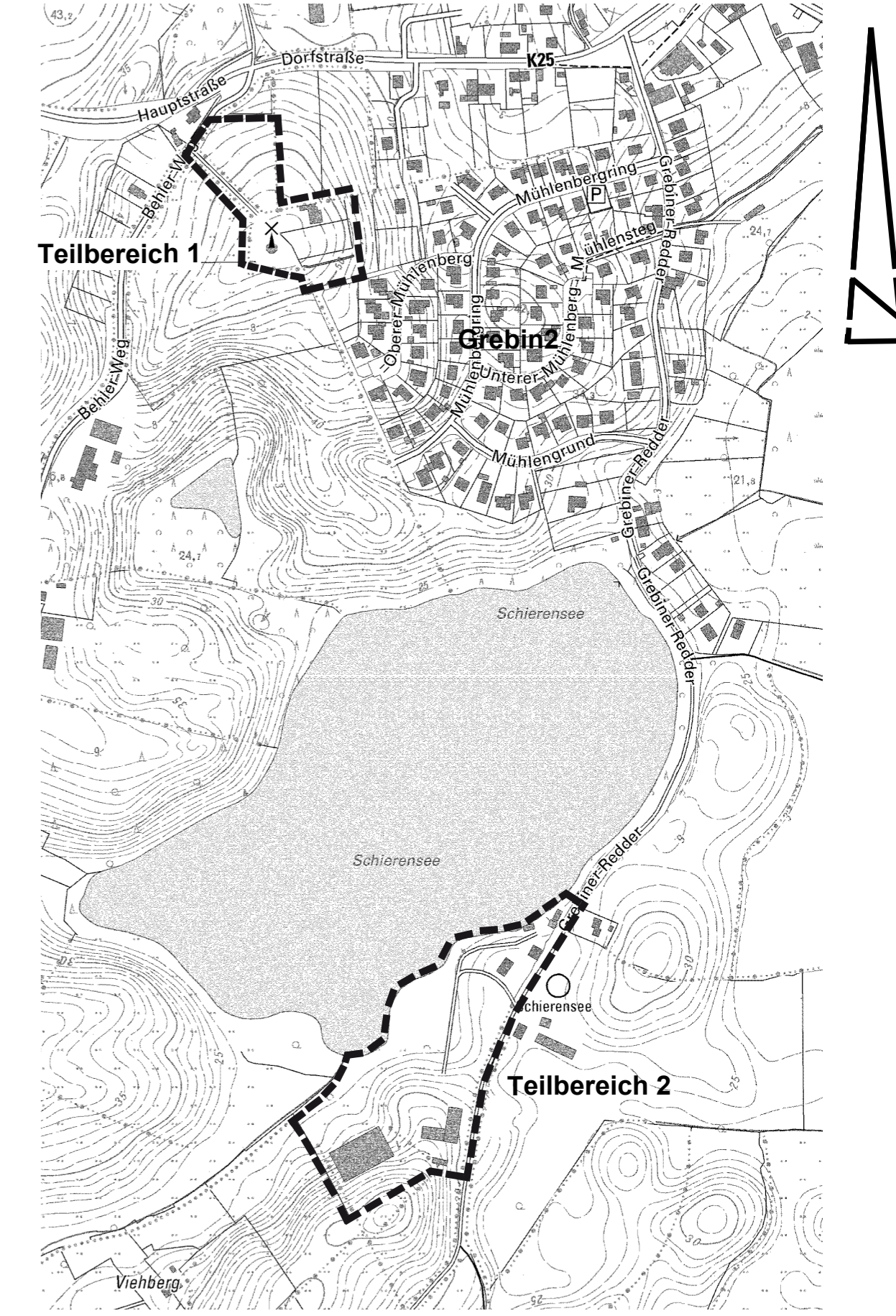
Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Grebin übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt großer Pionier See kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE GREBIN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

für zwei Gebiete in Grebin, Teilbereich 1: Nordwestlich von Grebin, südöstlich des Behler Weges, nördlich des Oberen Mühlenberges, an der Mühle Grebin; Teilbereich 2: Südwestlich von Grebin zwischen dem Grebener-Redder und dem Schierensee

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 10.05.2021



Im Auftrage der Gemeinde Grebin
Entworfen und bearbeitet durch das Planungsbüro
Bene-Hillmann & Partner,
Vossplatz 7, 23701 Eutin