

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE GREBIN

TEIL A-1: PLANZEICHNUNG TEILBEREICH 1

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

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 <= 750 m² ZULÄSSIGE ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GH <= 60,00 m ü NHH	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	
	VERKEHRSLÄCHEN STRAßENBEGRENZUNGSLINIE STRAßENVERKEHRSLÄCHE VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSLÄCHE MIT BESONDEREN FAHRRECHTEN VERKEHRSGRÜN PRIVATE SANDFLÄCHE PRIVATE VERKEHRSLÄCHE FUßWEG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, 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 REITSPORT / DRESSUR		

TEIL A-2: PLANZEICHNUNG TEILBEREICH 2

M 1: 1.000



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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN		II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
DN 50° - 55°	DACHNEIGUNG		VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	GEPLANTE BAULICHE ANLAGEN IM TEILBEREICH 1		ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN		KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	HÖHENPUNKTE		FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
	BÖSCHUNGEN		ZAUN, VORHANDEN
	NUMMERIERUNG DER BAUFENSTER		NUMMERIERUNG DER BAUFENSTER
	BEZEICHNUNG DER MAßNAHMENFLÄCHE		BEZEICHNUNG DER MAßNAHMENFLÄCHE
	MÜLLSAMMELPLATZ		MÜLLSAMMELPLATZ

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		QUERSCHNITT A-A MAßSTAB 1:100	
	VORHANDENER KNICK	§ 21 LNatSchG	
	GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE	§ 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 - UFRSCHUTZSTREIFEN		

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
 - Boothaus 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
 - Außenreitplätze
 - Eine Detrienerwohnung in den BF 1-4
 - Eine Verwalterwohnung in den BF 1-4
 - Maximal fünf Ferienwohnungen für ständig wechselnden Personenkreis in den BF 1-4
 - Kleines Café / Wintergarten / Pavillon in den BF 4+5
 - Büro-, Seminar-, Veranstaltungs- und Verwaltungsräume in den BF 1-6
 - 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 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.
 - MINDESTGRÖÖE 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 Kronentrabereiche 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. Dauer- und/oder Nebenwohnungen sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind die unter 1.1.2. (TB 1) in BF 0 festgesetzte Wohnung für Betreiber- oder Bereitschaftspersonen und die unter 1.2.2. (TB 2) festgesetzte Mitarbeiterwohnung in BF 6 sowie die Betreiberwohnung und die Verwalterwohnung in den BF 1-4.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - Die Außenwände sind in Ziegel (braunrot, rot, graufarben), Sichtmauerwerk, Holz (naturfarben, rot, graufarben) und Putz (hell) 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
 Glas- und Glasdachmaterialien sind unzulässig, ausgenommen Bauteile für regenerative Energien. Diese dürfen vom Fuß des Denkmals (Mühle) nicht einsehbar sein.
 - Balkone mit Sicht Bezug 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:

VERFAHRENSMERKRE

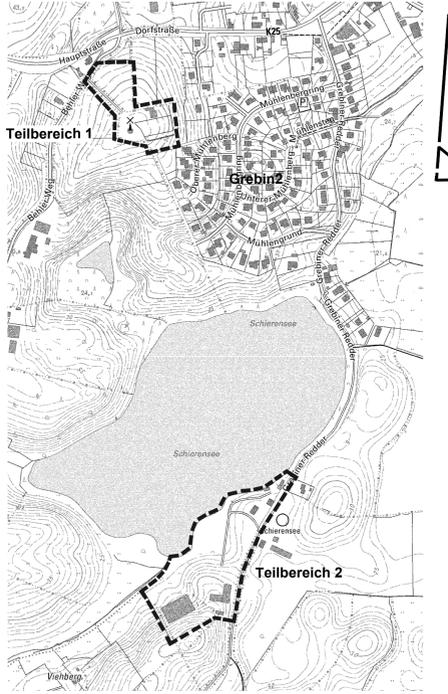
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.04.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Grebin für zwei Gebiete in Grebin, Teilbereich 1: Nordwestlich 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:
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung der Planunterlagen vom 28.04.2017 bis einschließlich 12.05.2017 im Amt Großer-Pioner-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 Beschäftigung 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:
 - 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.
 - 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.
 - 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 -Ostholsteiner 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-

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: 24.11.2021



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