Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37 der Gemeinde Großenbrode

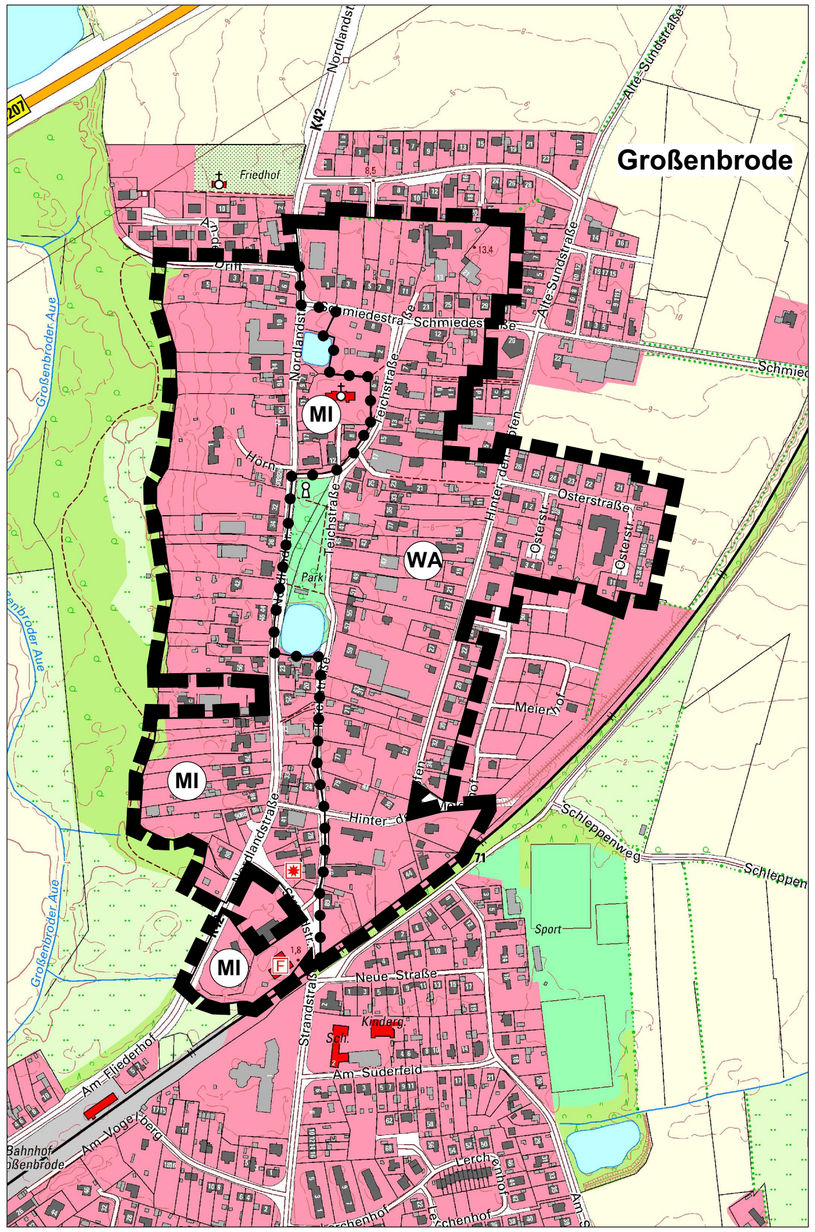
Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000

0 100 [m]

N W O S

Stand: 23.03.2022



Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, I. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verfasser:

PLANUNG kompakt STADT

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Teil B: Text

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(2) Abweichend von Punkt 1.1 (1) können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "*Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*" ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist. Erneuerungen (als reine Sanierungen) dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 2 Ferienwohnungen umfasst. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) sind hingegen ortsuntypisch und bleiben daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(2) Abweichend von Punkt 1.2 (1) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung "Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.

(3) Im MI-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 2 Ferienwohnungen umfasst. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) sind hingegen ortsuntypisch und bleiben daher nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(4) Im MI-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume und Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche "Nordlandstraße, Teichstraße, und Strandstraße" ist jeweils eine Nutzung
- als gewerblich genutzte Terrassenfläche zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft und / oder
- als gewerblich ebenerdige Verkaufsfläche zu Gunsten eines Laden

zulässig, wenn diese einem Betrieb innerhalb der MI-Gebiete zugeordnet ist.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Großenbrode übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bau- und Ordnungsamt im Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2 in 23758 Oldenburg in Holstein, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a und § 30 Abs. 3 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.03.2022 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37 der Gemeinde Großenbrode für ein Gebiet in Großenbrode nordwestlich der Bahntrasse Puttgarden-Lübeck, beidseitig folgender Straßen: der Nordlandstraße (ohne Hausnummer 58 und 60), der Teichstraße, der Straße Hörn, südlich der Schmiedestraße, der Straße Hinter den Höfen (ohne Nummer 18 und 20), der Osterstraße und der Alten Sundstraße bis Höhe Straße Am Norderfeld,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ am 26.07.2019.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.06.2019 verzichtet worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2019 und am 21.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.01.2020 bis zum 24.02.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.11.2021 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-oldenburg-land.de/Bauen&Wirtschaft/Bauleitplanung ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.01.2020 und am 15.11.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 15.11.2021 bis zum 16.12.2021 durchgeführt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-oldenburg-land.de/Bauen&Wirtschaft/Bauleitplanung ins Internet eingestellt.

Großenbrode, 12.05.2022 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großenbrode, 12.05.2022 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

9. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Großenbrode, 12.05.2022 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.05.2022 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 14.05.2022 in Kraft getreten.

Großenbrode, 16.05.2022 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

Satzung der Gemeinde Großenbrode über den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37

für ein Gebiet in Großenbrode nordwestlich der Bahntrasse Puttgarden-Lübeck, beidseitig folgender Straßen: der Nordlandstraße (ohne Hausnummer 58 und 60), der Teichstraße, der Straße Hörn, der Schmiedestraße (ohne Hausnummer 20, 22 und 31), der Straße Hinter den Höfen (ohne Nummer 1b-d, 3, 5, 18 und 20) und der Osterstraße