Gemeinde Großenbrode
- Bebauungsplan Nr. 38 -

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Großenbrode für das Gebiet im südwestlichen Bereich von Großenbrode und zwar südlich und östlich der Von-Herwarth-Straße und nördlich des Großenbroder Binnensees, - Pomosin-Werk- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

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

1.1 Gewerbegebiet - 1 (GE) (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des GE-1-Gebietes sind ausschließlich ebenerdige Lagerflächen - als bauliche Anlagen im Sinne der LBO - für Bodenablagerungen zulässig. Darüber hinaus sind nur in der Fläche GE-1.1 Anlagen der Versorgung zulässig.

1.2 Gewerbegebiet - 2 (GE) (§ 8 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als zulässig aufgeführte Art von Nutzung (Tankstelle) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit Abs. 9 BauNVO ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, erstes Wort, als zulässig aufgeführte Art von Nutzung (Geschäftsgebäude) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig:
- ein Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 400 qm zulässig, wenn er
  - nur dem Verkauf von produktionsbezogenen Sortimenten dient,
  - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- eine Betriebstankstelle.

(4) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet je Betrieb Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder -leiter ausschließlich in dem in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung" gekennzeichneten Bereich, allgemein zulässig.

(5) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Art von Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise Oberkanten der baulichen Anlagen im GE„-IV-Gebiet von über 18 m über NHN zulässig, wenn diese für die zweckgebundene Nutzung erforderlich sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für Wohnzwecke in den GE-Gebieten darf nicht niedriger als 2,90 m über NHN liegen.

(2) Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für gewerbliche Zwecke in den GE-Gebieten dürfen nicht niedriger als 2,50 m über NHN liegen.

(3) Verkehrs- und Fluchtwege dürfen nicht niedriger als 2,30 m über NHN liegen.

(4) Wassergefährliche Stoffe dürfen nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb des GE-2-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Längen von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. § 18 BNatSchG)

(1) Die Grünflächen "Ruderalflächen" sind extensiv zu pflegen.

(2) Die Grünfläche "naturnaher Gehölzbestand" ist mit ihrem naturnahen Vegetationsbestand (Gebüsche, Einzelbäume, Ruderalfluren) zu erhalten. Die Mahd der gehölzfreien Flächen ist zulässig.

(3) Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", die festgesetzten "Anpflanzung von Hecken" und die festgesetzten "Anpflanzung eines Baumes" dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.

5. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Die anzupflanzenden Bäume und Hecken sind mit standortgerechten Laubgehölzen der potenziell natürlichen Vegetation zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Der Gehölzbestand innerhalb der Flächen "Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" ist dauerhaft zu unterhalten.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen zur "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" mit der Bezeichnung "LK" sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 / 11/ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags dB (A)	LEK, nachts dB (A)
LK 1	60	40
LK 2	65	50
LK 3	65	50

(2) Innerhalb der Flächen "Grünfläche Ruderalflächen" sind Aufschüttungen - als Sicht- und Lärmschutzwälle - bis zu 4 m Höhe über den jeweils angrenzenden Bezugspunkten zulässig.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Einzäunung: Die durchgängige Einfriedigung des GE-Gebietes zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

NB — Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 und 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(2,0) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 18 m über NHN — Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter [m] über Normalhöhennull (NHN)

101 < 1,2 m ü. NHN — Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

a — abweichende Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Ruderalflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LK — Flächen mit Emissionskontingenten L_{EK}

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen z. G. der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

53/28 — Flurstücksbezeichnung

3.24 — Höhenpunkte

Geb-H=11.4 — bauliche Anlagen

GE_1 — Zuordnernde Nummerierung der Baugebiete

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 DSchG)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 DSchG)

30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*" am 28.01.2021.

2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 05.02.2021 bis zum 26.02.2021 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 28.01.2021 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*" und ergänzend im Internet unter www.amt-oldenburg-land.de/Bauen&Wirtschaft/Bauleitplanung.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.02.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2021 bis zum 11.06.2021 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 30.04.2021 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.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großenbrode, 21.06.2021 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i. H., 28.05.2021 Siegel (gez. Alexander) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.06.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großenbrode, 21.06.2021 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

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

Großenbrode, 21.06.2021 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadress-se 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 22.06.2021 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 23.06.2021 in Kraft getreten.

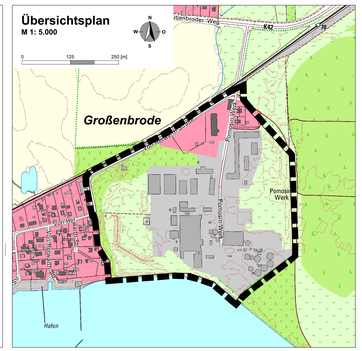
Großenbrode, 24.06.2021 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Artikel 1 Gesetz vom 27.05.2018, GVOBl. S. 162)
- **Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein** (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 13.11.2019, (GVOBl. S. 425)
- **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein** (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVOBl. S. 770)
- **Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein** (LWaldG) vom 05.12.2004, GVBl. 2004, 461, letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert (Ges. v. 30.07.2018, GVOBl. S. 444)

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Hinweise: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2 in 23758 Oldenburg in Holstein eingesehen werden.

Verfasser: PLANUNG-kompakt STADT, Königsstraße 2 - 23701 Eutin, Tel.: 04521 / 79 43 0, Fax: 04521 / 79 43 43, E-Mail: eutin@planung-kompakt.de
PLANUNG-kompakt LANDSCHAFT, Hamburg Nr. – 17033 Neubrandenburg, Tel.: 0395 / 566 40 0, Fax: 0395 / 566 40 444, E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de

Satzung der Gemeinde Großenbrode über den Bebauungsplan Nr. 38

für das Gebiet im südwestlichen Bereich von Großenbrode und zwar südlich und östlich der Von-Herwarth-Straße und nördlich des Großenbroder Binnensees - Pomosin-Werk-

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Stand: 21. Juni 2021