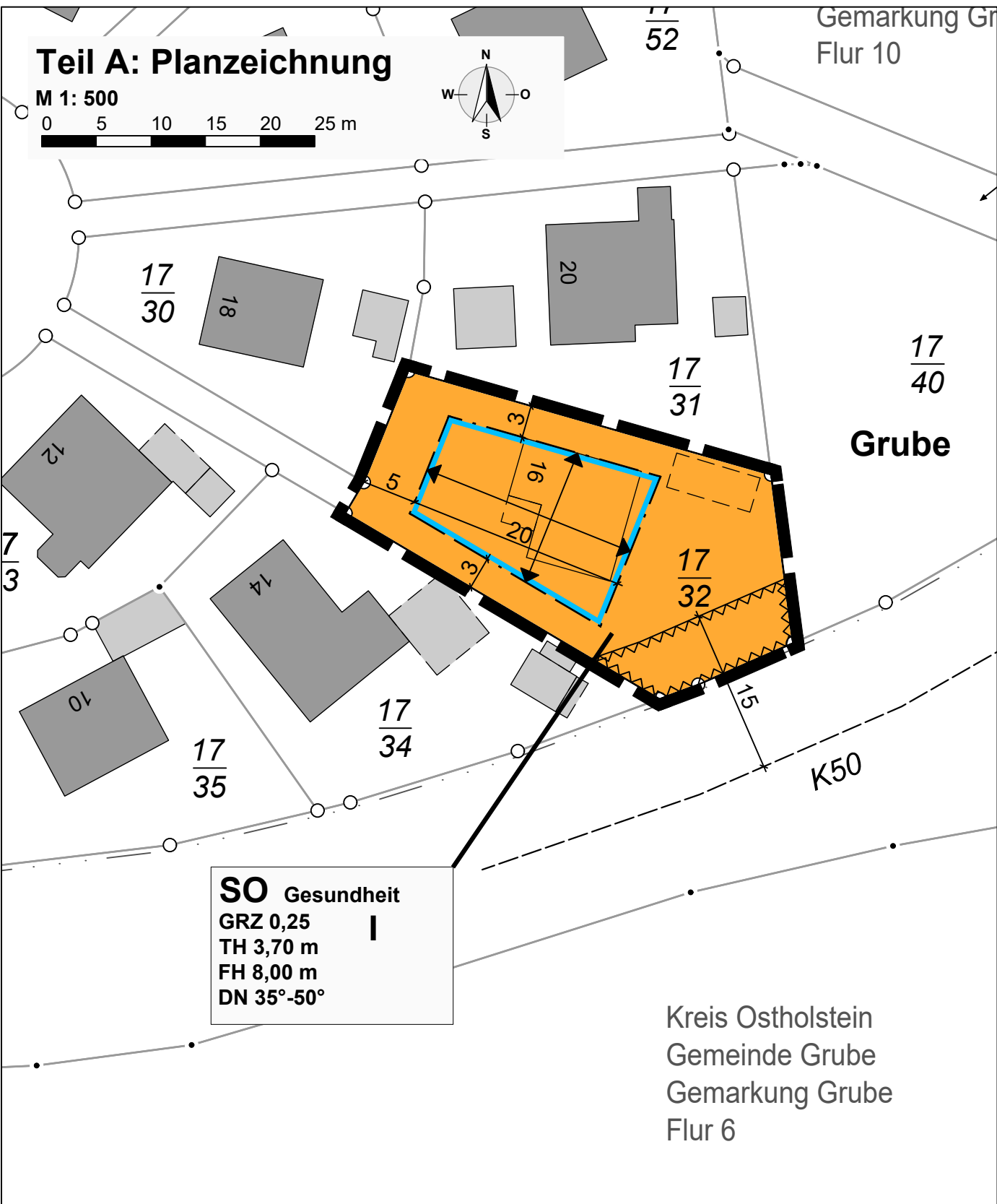


Gemeinde Grube

2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grube vom folgende Satzung über die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6 für ein Gebiet in Grube zwischen der Bebauung Singelkamp und den Tennisplätzen im Norden, den Wäldern im Osten, der Kreisstraße Nr. 50 im Süden und der Verlängerung des Singelkamps im Westen, - Johannes-Stricker-Ring 16 -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet (SO) - Gesundheit** - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Das sonstige Sondergebiet "Gesundheit" dient zu Zwecken von medizinischen und therapeutischen Nutzungen sowie den dazugehörigen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem sonstigen Sondergebiet dienen.
 - Zulässig sind in dem SO-Gebiet:
 - Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Gesundheit dienen, wie Physiotherapie, Zahnarzt etc.,
 - sonstige Gewerbebetriebe, die dem SO-Gebiet-Gesundheit dienen,
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - bauliche Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 - Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zulässig:

 - technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.),
 - zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m².
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 - In dem SO-Gebiet ist eine Sockelhöhe von 0,30 m, eine Traufhöhe von 3,70 m und eine Firsthöhe von 8 m zulässig.

Bezugspunkt ist:

 - bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße (= Johannes-Stricker-Ring),
 - bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite und
 - bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.
 - Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe in dem SO-Gebiet für Anlagen zulässig, die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes (z. B. Solaranlagen) dienen und für die erforderliche Nebenanlagen (z. B. Fahrstuhl).
 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in dem SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO) von 0,60 überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch einzelne Vorsprünge, Erker, Terrassen bis maximal 2 m Tiefe und 5 m Länge zulässig.
 - 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. m. § 18 BNatSchG)

Innerhalb der nicht bebauten Bauflächen ist je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)
 - Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
 - Fassaden:** Die Fassaden der Außenwände der Hauptgebäude sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau oder beige oder als Holzfassaden zulässig.
 - Dacheindeckung:** Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Falle einer Außenwandfassade als Sichtmauerwerk ist auch eine braune Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig.
 - Dachgestaltung:** Es ist auf nur einer Dachseite der Hauptgebäudes Gauen oder nur Dachfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mindestens 1,0 m sowie zum Ortsgang mindestens 3,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Die Unterbrechung der Trauflinie (maximal zulässige Traufhöhe) in Form von Erkern, Gauen oder Dacheinschnitten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Für die Nutzung der Solarenergie durch Solarzellen kann von der Festsetzung der Dachgestaltung abgesehen werden.
 - Einhausungen:** Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Wertstoffsammelbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung zu versehen sind.
 - Einfriedung:** Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese als Lattenzäune oder als Hecke bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu dieser Höhe zulässig.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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 - 15 BauNVO)

 Sonstige Sondergebiete - Gesundheit (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

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

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 3,70 m Traufhöhe, als Höchstmaß

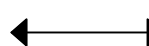
FH 8,00 m Firsthöhe, als Mindestmaß

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

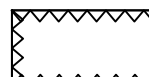
 Baugrenze

 nur Einzelhäuser zulässig

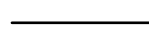
DN 35° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

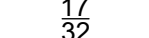
 Firstrichtung

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

 Flurstücksnummer

 vorhandene bauliche Hauptanlage

 vorhandene bauliche Nebenanlage

 Fahrbahnkante

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

 Anbauverbotszone – 15 m zur Kreisstraße (§ 29 Abs. 1 StrWG)
Hinweis: Gemäß § 30 Abs. 1 StrWG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m von der Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Fachbereich Planen und Bauen der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 07.09.2026. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.
- Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 07.09.2026 verzichtet.
- Der Ausschuss für Bauausschuss hat am 07.09.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2026 bis einschließlich dem 27.10.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Grube unter <https://www.groemitz.eu/grube/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren> und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Grube unter <https://www.groemitz.eu/grube/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren> ins Internet eingestellt.

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVObI. Schl.-H. S. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVObI. S. 875, 928)
Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003, GVObI. 2003, 631, letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert (Art. 1 Ges. v. 18.10.2024, GVObI. S. 749)
Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVObI. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 1 Ges. v. 26.03.2026, GVObI. 2026 Nr. 27)

Verfasser:



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

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grube, Siegel (Kirsten Skörries)
- Bürgermeisterin -

- Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, Siegel (Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing-

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

Grube, Siegel (Kirsten Skörries)
- Bürgermeisterin -

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

Grube, Siegel (Kirsten Skörries)
- Bürgermeisterin -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

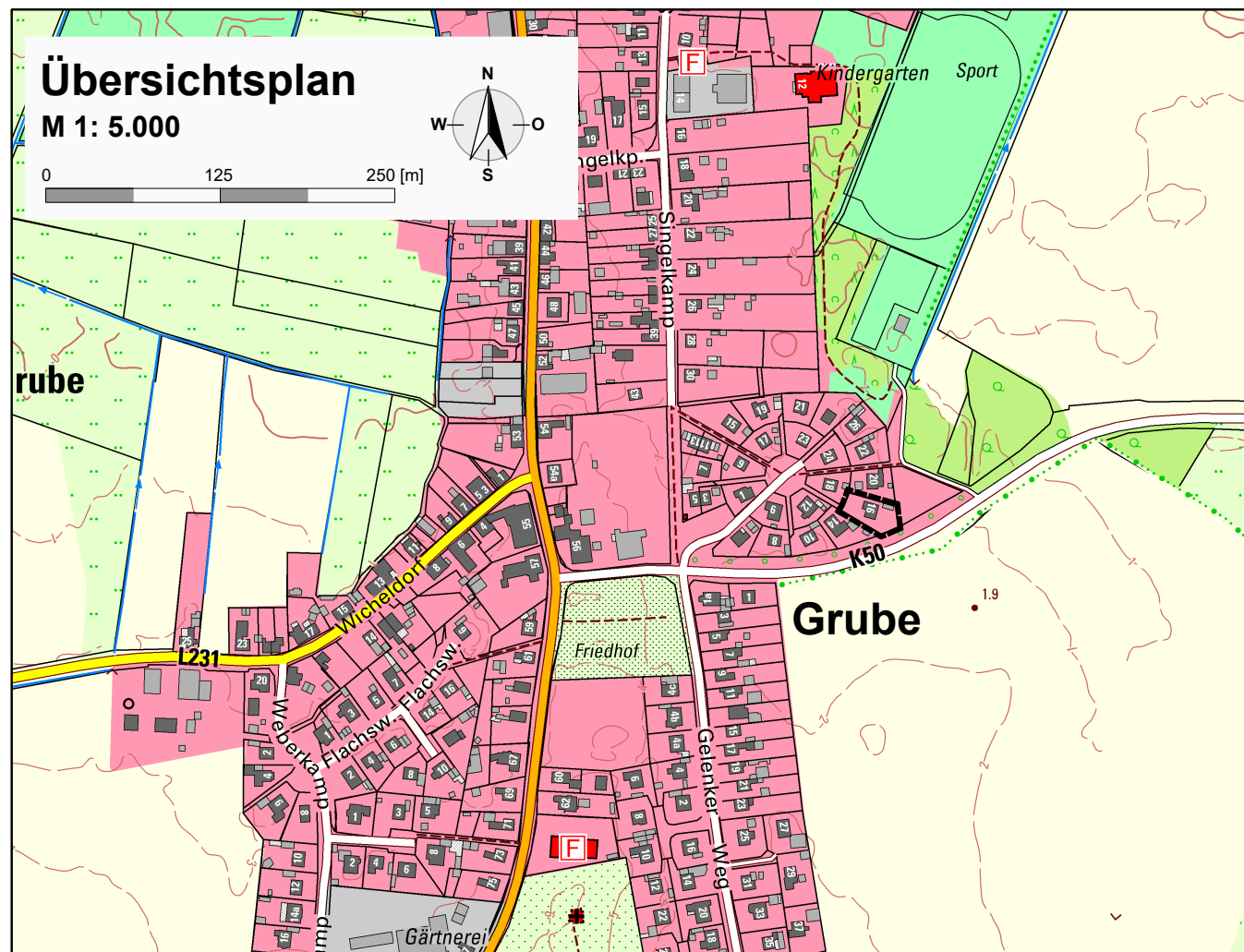
Nach § 215 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden unbeachtlich

 - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
 - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § 4 Abs. 3 GO die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Grube, Siegel (Kirsten Skörries)
- Bürgermeisterin -



Satzung der Gemeinde Grube über die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 6

für ein Gebiet in Grube zwischen der Bebauung Singelkamp und den Tennisplätzen im Norden, den Wäldern im Osten, der Kreisstraße Nr. 50 im Süden und der Verlängerung des Singelkamps im Westen, - Johannes-Stricker-Ring 16 -



Stand: 7. September 2026; Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB