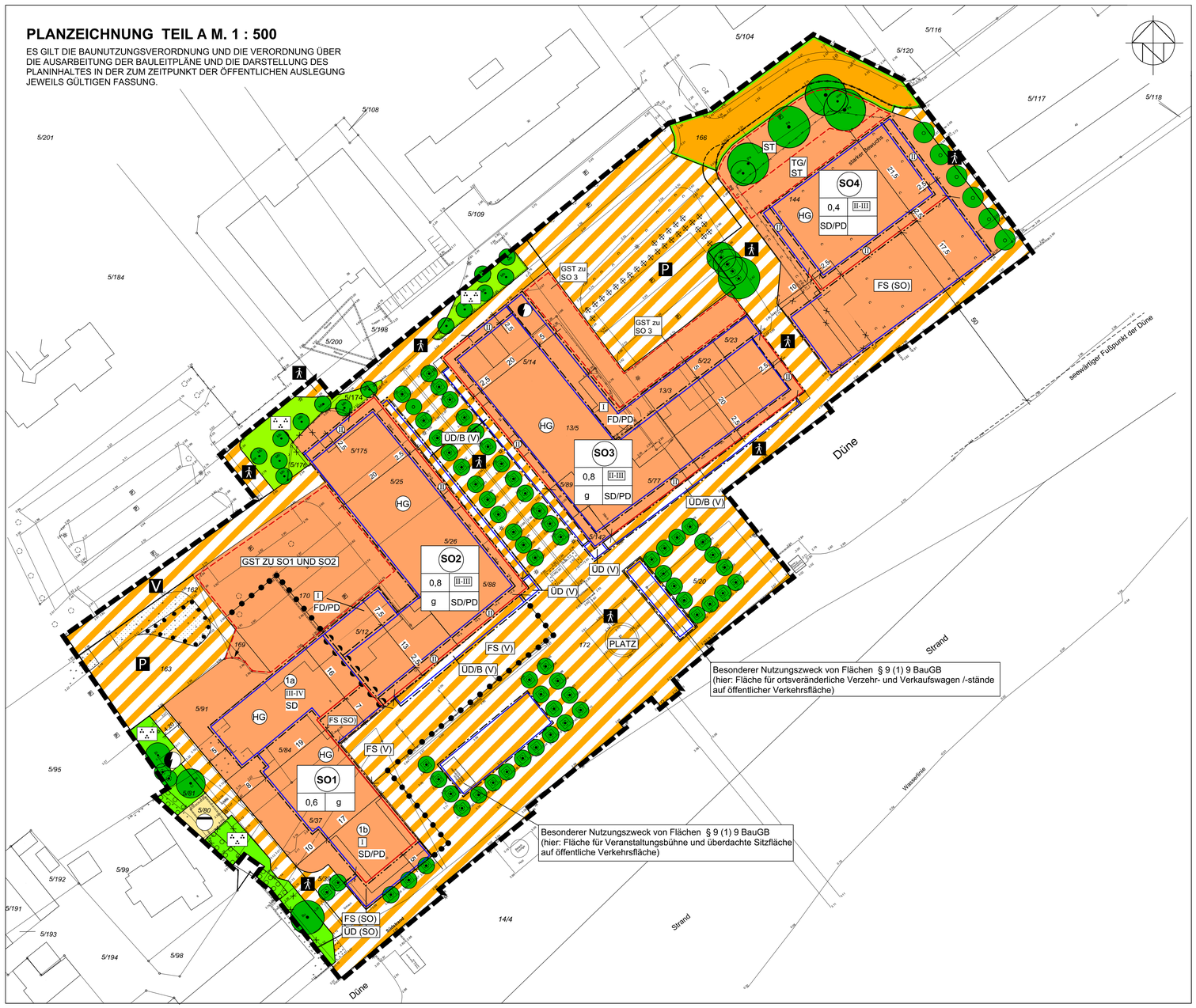
SATZUNG ÜBER DIE 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE GROSSENBRODE

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 500

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER ZUM ZEITPUNKT DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- SO — Sonstige Sondergebiete -Gebiete für den gewerblichen Tourismus- § 11 BauNVO
- ÜD (SO) — Überdachungen
- FS (SO) — Freisitzflächen, die Schank- und Speisewirtschaften dienen

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 (1) BauNVO
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 20 (1) BauNVO
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend § 20 (1) BauNVO

Bauweise; Baulinie, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- g — geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
- Baulinie § 23 (3) BauNVO
- Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

- TG / ST — Tiefgarage, offene Stellplätze
- GST — Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrsflächen § 9 (1) 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- FS (V) — Freisitzflächen, die Schank- und Speisewirtschaften dienen
- ÜD (V) — Überdachungen
- ÜD/B (V) — Überdachungen / Auskragungen Balkone

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

- Elektizität
- Abwasser

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- Parkanlage

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Flächen für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (3) LBO

- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach

Kennzeichnung § 9 (5) BauGB

- HG — hochwassergefährdetes Gebiet

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung zwischen Sondergebiet SO 1 und SO 2 und Freisitzflächen und Platz/Promenade (hier: Abgrenzung auf Verkehrsflächen)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude im Bestand
- Gebäude, künftig fortfallend
- Bäume, künftig fortfallend
- Flurstücksgrenzen
- 5/25 — Flurstücksnummer
- Trennung Baulinie / Baugrenze
- 3,0 — Vermaßung in Meter
- Verkehrsflächenbegleitgrün

TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) und besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 (1) 9 BauGB)

1.1 Die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 dienen vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben des Tourismusgewerbes (§ 11 (2) BauNVO).

Zulässig sind:

a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
b) die der Versorgung des Gebiets und der Strandversorgung dienenden Läden, nur im Erdgeschoss (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB)
c) Schank- und Speisewirtschaften
d) Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
e) Ferienwohnungen ab dem 1. Obergeschoss, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, außer in dem Sondergebiet 1 / Teilflächen 1a und b (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB)
f) Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung und Versorgung von Gästen dienen
g) Räume für freiberuflich Tätige, die Anwendungen anbieten, die das gesundheitliche, körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden steigern oder der Schönheitspflege dienen
h) Sanitäreinrichtungen
i) höchstens 1 Wohnung je Baugrundstück für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb untergeordnet ist

Unterhalb 3,50 m üNHN sind Aufenthalts- und Übernachtungsräume nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauordnungs- und küstenschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

1.2 Die Fläche für ortsveränderliche Verzehr- und Verkaufswagen /-stände auf öffentlichen Verkehrsflächen dient dem Aufstellen von beweglichen Anlagen in einem Zeitraum vom 15. März bis 31. Oktober. Zulässig sind die der Strandversorgung dienende Verzehr- und Warenangebote. (§ 9 (1) 9 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe (FH) und Oberkante (OK) der baulichen Hauptanlage) ist begrenzt. Bezugspunkt ist die festgelegte Höhe über Normalhöhennull (üNHN).(§§ 16 (2), (3), (5) und 18 (1) BauNVO)

2.1.1 In dem Sondergebiet SO 1 / Teilfläche 1a ist für das Hauptgebäude eine FH von 17,00 m als Höchstmaß über 3,10 m üNHN zulässig.

In dem Sondergebiet SO 1 / Teilfläche 1b ist für das Hauptgebäude eine FH oder OK von 5,00 m als Höchstmaß über 3,10 m üNHN zulässig.

2.1.2 In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 ist eine FH oder OK von 11,00 m als Höchstmaß über 3,00 m üNHN zulässig.

2.1.3 In dem Sondergebiet SO 4 ist eine FH oder OK von 11,00 m als Höchstmaß über 2,90 m üNHN zulässig.

2.1.4 Eine Überschreitung der zulässigen FH oder OK kann bis zu 1,50 m für technisch erforderliche Anlagen zugelassen werden.

2.2 Innerhalb der Fläche für ortsveränderliche Verzehr- und Verkaufswagen /-stände auf öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Grundfläche (GR) von insgesamt 36 qm zulässig. Je bewegliche Anlage darf eine GR von 9 qm nicht überschritten werden.

2.3 Innerhalb der Fläche für Veranstaltungsbühne auf öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Grundfläche (GR) von 40 qm zulässig.

3. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen der in der Planzeichnung -Teil A- ausgewiesenen 2,50 m breiten, zurückversetzten Baugrenzen (hier: Rückstaffelung nach 2 Vollgeschossen) in den Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 4 ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind nur Überdachungen von Dachterrassen und Balkonen. (§ 23 (3) 3 BauNVO)

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 (1) 2a BauGB)

Innerhalb der Fläche für ortsveränderliche Verzehr- und Verkaufswagen /-stände auf öffentlichen Verkehrsflächen müssen die beweglichen Anlagen einen seitlichen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind oberirdische Garagen nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

5.2 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind oberirdisch nur folgende untergeordnete, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig: (§ 14 (1) 3 BauNVO)

a) Rampen sowie Stützmauern von Eingangsportalen und Tiefgaragenzufahrten
b) Fahrradstellplätze
c) Sonnenschutzdächer
d) Schaukästen
e) Fahnenmasten
f) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen von Kindern
g) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter
h) Pergolen
i) Sicht- und Windschutzwände mit einer Länge von höchstens 6,00 m und einer Höhe von höchstens 2,00 m
j) Belichtungs- und Belüftungsanlagen für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

6.1 Die anzupflanzenden Einzelbäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

6.2 Die Bäume innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

6.3 Die in der öffentlichen Grünfläche westlich des Sondergebietes SO 1 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist als dichte Gehölzanpflanzung mit heimischen, standortgerechten Sträuchern herzustellen. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

7. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. 84 (3) LBO S-H)

7.1 Die Fassaden von Hauptgebäuden in den Sondergebieten SO 1 / Teilflächen 1a und 1b sowie SO 4 sind nach höchstens 15,00 m Fassadenlänge durch Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m und einer Breite von mindestens 2,50 vertikal zu gliedern. Die Fassaden von Hauptgebäuden in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind nach höchstens 10,00 m Fassadenlänge durch Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m und einer Breite von mindestens 2,00 vertikal zu gliedern. Die Festsetzung nach Satz 1 und 2 gilt auch bei festgesetzten Baulinien.

7.2 Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade mit einem Anstrich in weißen Farbtönen oder mit einem roten oder hellbraunen Sichtmauerwerk oder mit Wandplatten in weiß oder hellen Brauntönen zu gestalten. Der Hellbezugswert der Farbe Braun darf 70 nicht unterschreiten.

7.3 Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, sind durch vertikale Gliederungselemente zu unterteilen.

7.4 Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu gestalten. Flachdächer, Gauben, Vordächer und untergeordnete Dachflächen können auch mit zinkfarbenen Dachblechen gestaltet werden.

7.5 Solarmodule sind nur parallel zur Dach- oder Fassadenfläche anzubringen.

7.6 Die ausgewiesenen Überdachungen (ÜD (V) dürfen eine lichte Höhe von 2,75 m als Mindestmaß nicht unterschreiten. Dies gilt auch für auskragende Balkone (B (V).

7.7 Ortsveränderliche Verzehr- und Verkaufswagen /-stände auf öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Korbwerk zu gestalten.

7.8 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierende Materialien sowie in Form eines Leuchtkastens sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur auf Fassadenflächen bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Gesamtbreite von 2,50 m und eine Gesamthöhe von 0,30 m nicht überschreiten. Zwischen einzelnen Werbeanlagen ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeausleger dürfen höchstens 0,80 m auskragen. Zwischen Werbeanlagen /-auslegern und Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

7.9 Vorgesehene Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit Feldsteinmauern oder als Schnitthecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Ausgenommen davon sind Grundstückszufahrten und -zugänge. Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

7.10 Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen oder mit einer Holzeinfriedung zu gestalten, so dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

8. Hinweis

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)

Bauzeitenregelung Fledermäuse:
Die Rodung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm und somit einer potenziellen Tagesquartiereignung für die Zwergfledermaus sowie der Rückbau, die Dachsanierung oder die Aufstockung von Gebäuden sind außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeit in der Zeit vom 01.12 bis einschl. 28./29.02 des Folgejahres durchzuführen.

Bauzeitenregelung Brutvögel:
Alle Rodungsarbeiten und Fällungen von (Laub(Bäumen) mit weniger als 20 cm Stammdurchmesser müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02 des Folgejahres stattfinden.

Nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

20 Haussperlings- und jeweils 24 Rauch- und Mehlschwalbennisthilfen als Ausgleich für den Fortfall der überplanten Brutkolonien orts- und zeitnah zu installieren.
Als Ortsnähe ist hier ein Bereich von bis zu 1 km um das Plangebiet zu verstehen. Die Maßnahme sollte nach Möglichkeit schon vor den geplanten Eingriffen in die Bestandsgebäude spätestens jedoch nach 3 Jahren ihre volle Funktionstüchtigkeit für die betroffenen Kolonieбrüter erreicht haben. Die neuen Brutplätze sind dauerhaft, jedoch mind. für einen Zeitraum von 20 Jahren in ihrer vollen Funktionstüchtigkeit aufrecht zu erhalten.

Hellbezugswert (siehe Textziffer 7.2)
Der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines Farbtones zwischen Schwarz (0) und Weiß (100). Der festgelegte Wert (hier 70 gem. Textziffer 7.2) gibt an, wie weit der Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2014 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 11.06.2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 23.06.2016 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.03.2017 bis 24.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 11.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 28.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2017 bis 16.06.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 23.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 19.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großenbrode, den 05.07.2017 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 26.07.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 31.07.2017

gez. Ruwoldt
(öffentl. bestell. Vermessungsing.)

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.07.2017geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Großenbrode, den ..... Siegel

(Bürgermeister)

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

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.07.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Großenbrode, den 01.08.2017 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 04.08.2017 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 ergebenen 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 wurde ebenfalls hingewiesen.

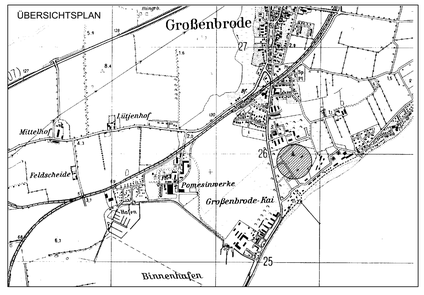
Die Satzung ist mithin am 05.08.2017 in Kraft getreten.

Großenbrode, den 07.08.2017 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.07.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, 10. Änderung für das Gebiet: "Südstrand" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 10. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: "SÜDSTRAND"

ENTWURF
JUNI 2017

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
OLDENBURG i. HOLSTEIN

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2201

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung