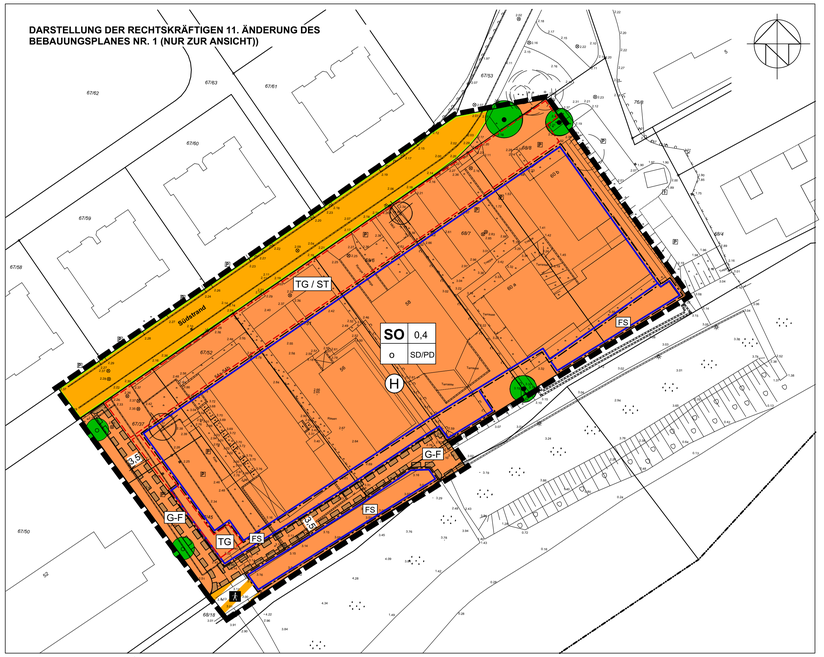
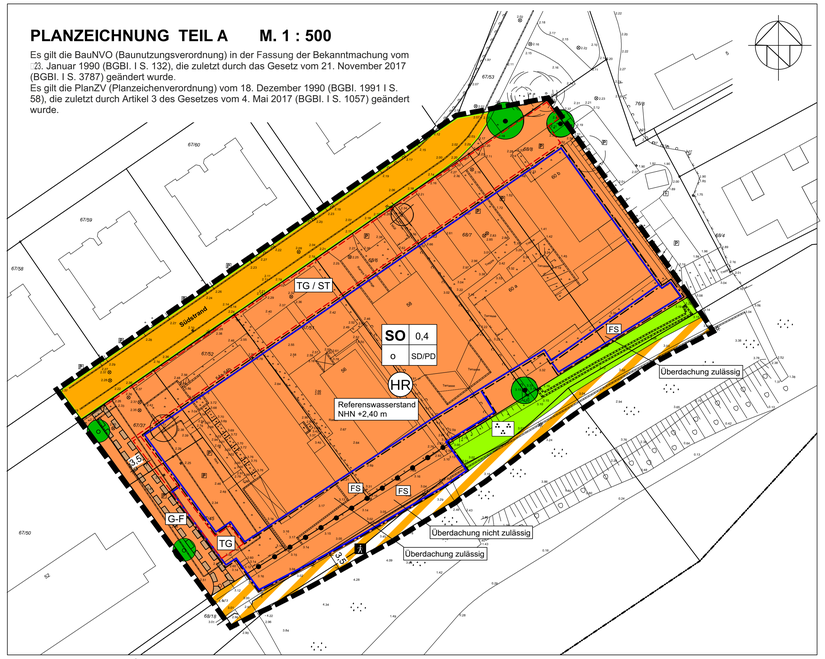
SATZUNG ÜBER DIE 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE GROSSENBRODE

DARSTELLUNG DER RECHTSKRÄFTIGEN 11. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 (NUR ZUR ANSICHT))



PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 500

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch das Gesetz vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) geändert wurde.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



HINWEIS

Festsetzungen, die in der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gegenüber der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 geändert oder ergänzt werden, sind rot markiert. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 behält ansonsten ihre Rechtsgültigkeit.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für den gewerblichen Tourismus- § 11 BauNVO

FS — Freisitzflächen, die in direkter baulicher Verbindung mit der Hauptnutzung oder die in Verbindung mit einem gastronomischen Betrieb stehen § 11 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl § 16 Abs.1 BauNVO

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

TG/ST — Tiefgarage / offene Stellplätze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F — Fußweg

öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Parkanlage

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

F — Fahrrecht zugunsten der Strandpflege und Notdienste

Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB

Abrenzung unterschiedlicher Gestaltung von Freisitzflächen

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO

SD — Satteldach

PD — Pultdach

Vermerk zu Hochwasserrisikogebieten § 9 Abs. 6a BauGB

HR — Hochwasserrisikogebiet i.S.d. § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude im Bestand

Überdachung im Bestand

Flurstücksgrenzen

68/7 — Flurstücksnummer

vorhandene Hecken / Pflanzflächen

Böschungen

P — Parkplätze im Bestand

Bäume künftig fortfallend

3,5 — Bemaßung (alle Angaben in Meter)

TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für den gewerblichen Tourismus-
Das sonstige Sondergebiet SO dient dem Ferienwohnen und der Unterbringung von touristisch-gewerblichen Betrieben und Einrichtungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Zulässig sind:
a) Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
b) Schank- und Speisewirtschaften
c) die der Versorgung des Gebiets und der Strandversorgung dienenden Läden, jedoch nur im Erdgeschoss (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
d) Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung von Gästen dienen, jedoch nur im Erdgeschoss (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
e) Sanitäreinrichtungen
f) höchstens 2 Wohnungen je Baugrundstück für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den im Sondergebiet zulässigen Betrieben zugeordnet sind

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
b) Räume für freiberuflich Tätige, die Anwendungen anbieten, die das körperliche, geistige und seelische Wohlbefinden steigern oder der Schönheitspflege dienen

Unterhalb von 2,90 m ü.NHN sind Aufenthalts- und Übernachtungsräume nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauordnungs- und küstenschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

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

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen von Freisitzen / Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im Sondergebiet sind nur folgende Nebenanlagen und Einrichtungen oberirdisch zulässig (§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO):
a) Rampen, Stützmauern von Eingangsportalen, Tiefgaragenzufahrten und Anlieferzonen
b) Abstellräume
c) Fahrradstellplätze
d) Sonnenschutzdächer
e) Schaukästen
f) Fahnenmasten
g) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen von Kindern
h) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter
i) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände
j) Belichtungs- und Belüftungsanlagen für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche

3.2 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.3 Offene Stellplätze sind nur bis zu einer Grundstückstiefe von 25 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

4.0 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Dies gilt auch bei Abgang zu erhaltender Bäume.

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

5.1 Die Fassaden von Hauptgebäuden sind nach höchstens 15,00 m Fassadenlänge durch Vor- oder Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m und einer Breite von mindestens 2,50 vertikal zu gliedern.

5.2 Die Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putzfassade mit einem Anstrich in weißen Farbtönen oder mit einem roten oder hellbraunen Sichtmauerwerk oder mit Wandplatten in hellen Farbtönen zu gestalten. Helle Farben / Farbtöne dürfen einen Schwarzanteil von 10 % nicht überschreiten.

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

5.4 Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Pultdach zu gestalten. Es ist eine Firsthöhe von 15,00 m über 3,50 m üNHN als Höchstmaß bei einem Satteldach und eine Oberkante von 11,00 m über 3,50 m üNHN als Höchstmaß bei einem Pultdach zulässig. Bezugspunkt ist die festgelegte Höhe über Normalhöhennull (üNHN).
Eine Überschreitung der zulässigen Oberkante kann bis zu 1,50 m für technisch notwendige Teile oder Aufbauten zugelassen werden.

5.5 Geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu gestalten.

5.6 Gauben, Dachvorsprünge und untergeordnete Dachflächen können auch mit Kupfer- und Zinkblech oder in Glas gestaltet werden.

5.7 Freisitzflächen (hier: festgesetzte Flächen mit der Festsetzung "FS") dürfen mit festen Überdachungselementen gestaltet (überdacht) werden. Dies gilt nur für die in der Planzeichnung Teil A entsprechend ausgewiesenen Flächen, für die eine Überdachung zulässig ist.

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

5.9 Werbeanlagen
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 Werbean- lagen/-auslegern und Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

5.10 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, falls eine Einfriedung des Baugrundstücks vorgesehen ist, 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.

5.11 Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen, so dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.2018 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 27.03.2019.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.12.2018 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2019 den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und die 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 15.04.2019 bis 17.05.2019 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 03.04.2019durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-oldenburg-land.de" ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großenbrode, den 17.09.2019 Siegel

gez. J. Reise
(Bürgermeister)

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

Oldenburg in Holstein, den 05.09.2019

gez. T. Alexander
(öffentl. bestell. Vermessungsing.)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Großenbrode, den 17.09.2019 Siegel

gez. J. Reise
(Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Großenbrode, den 17.09.2019 Siegel

gez. J. Reise
(Bürgermeister)

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

Großenbrode, den 17.09.2019 Siegel

gez. J. Reise
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 18.09.2019 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 19.09.2019 in Kraft getreten.

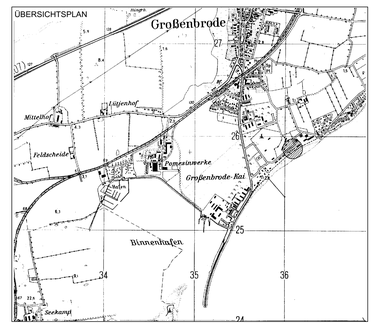
Großenbrode, den 20.09.2019 Siegel

gez. J. Reise
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, 12. Änderung für das Gebiet: "Südstrand" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 1, 12. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: "SÜDSTRAND"

JUNI 2019

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2272

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.