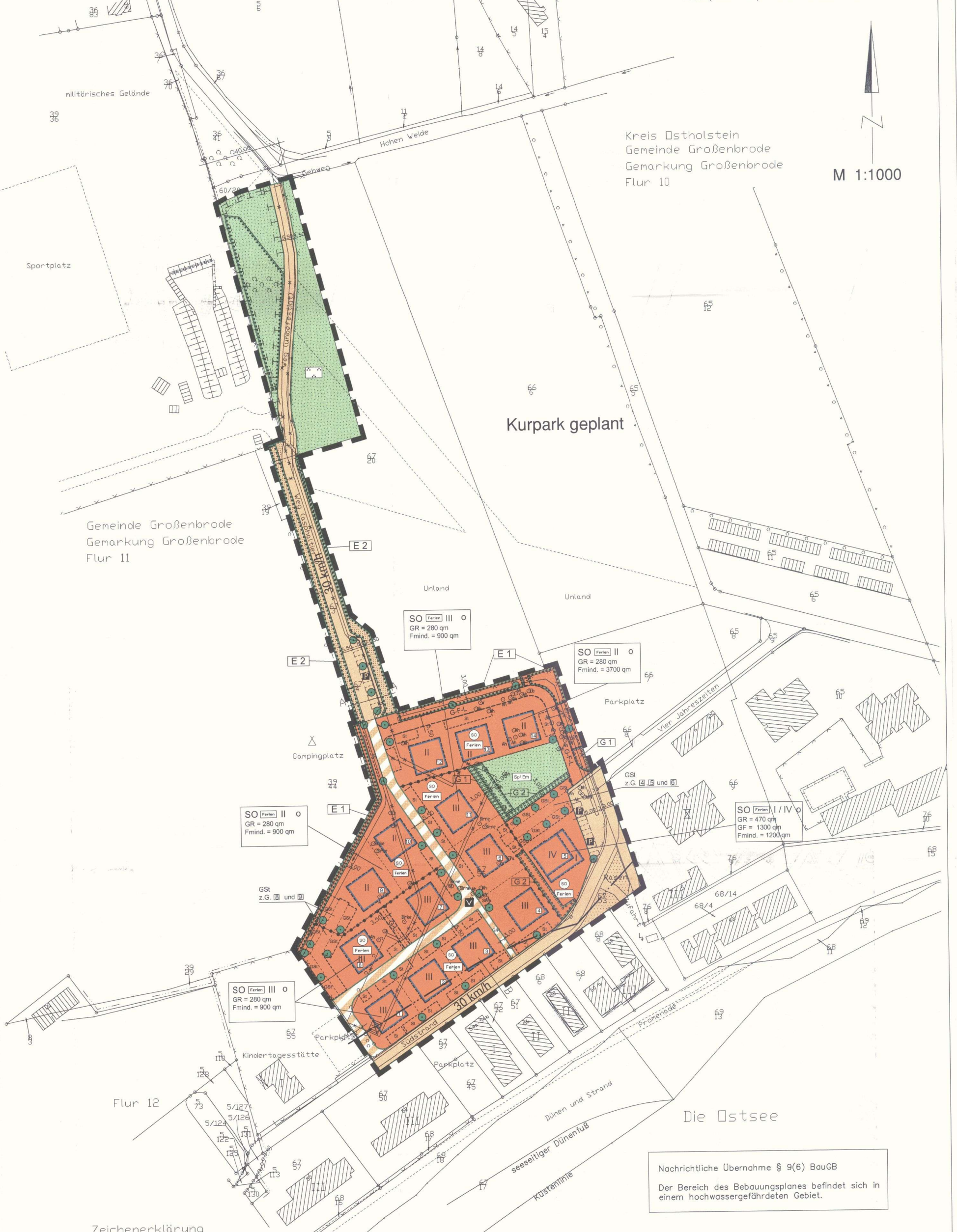
Amtliche Planunterlage M. 1 : 1000
Stand : 15. Februar 2002

TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
(BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Gesetz vom
22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
in Anwendung der Planzeichenverordnung
1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Kreis Ostholstein
Gemeinde Großenbrode
Gemarkung Großenbrode
Flur 10

M 1:1000



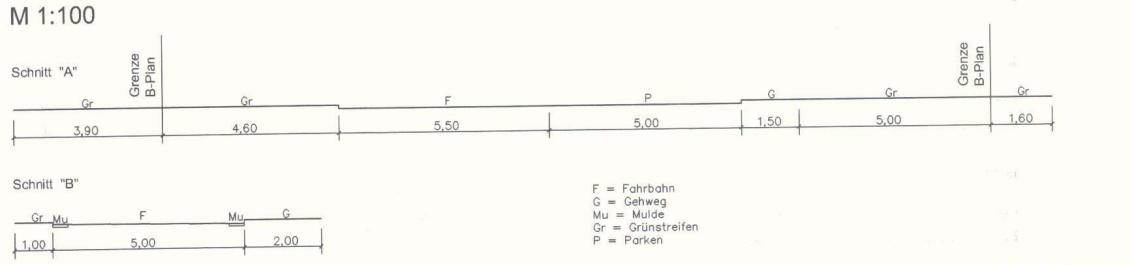
Nachrichtliche Übernahme § 9(6) BauGB

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet.

Zeichenerklärung
- Pappel
- Akazie
- Ahorn
- Eberesche
- Weide
- Zaun
- Flurgrenze

Aufgestellt: Katasteramt Ostholstein
Oldenburg i. H. , den 25. Februar 2002

Straßenquerschnitte
M 1:100



F = Fahrbahn
G = Gehweg
Mu = Mulde
Gr = Grünstreifen
P = Parken

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. Festsetzungen	
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
SO Ferien	Sondergebiete, die der Erholung dienen –Ferienwohnungen– (gem. § 10 BauNVO)	
GF = 1300 qm	Geschoßfläche (z.B. 1300 qm) pro überbaubare Fläche	
GR = 280 qm	Grundfläche (z.B. 280 qm) pro überbaubare Fläche	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze (z.B. II)	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken	§ 9 (1) 3 BauGB
Fmind. = 900 qm	Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 900 qm)	
	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 (1) 4 BauGB
St	Stellplätze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenbegleitgrün	
	Flächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigung	
P	Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche)	
G/R	Gehweg / Radweg	
	Öffentliche und private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Öffentliche Parkanlagen	
Sp/ Erh	Private Parkanlagen (Spiel und Erholung)	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
G-F-L	Mit Geh–(G), Fahr–(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen	
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzgebot für Einzelbäume	
G 1 / G 2	Differenzierung verschiedener Anpflanzgebote (z.B. G 1)	
E 1	Festlegung der Gestaltung (z.B. E 1)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1, 8.Änderung der Gemeinde Großenbrode	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
3,00	Bemaßung in Metern (z.B. 3,00m) zu Festsetzungen nach	§ 9 (1) 11 BauGB und § 9 (1) 21 BauGB und § 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 25b BauGB
	II. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	künftig entfallende Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	
67/4	Flurstücksbezeichnung	
12	Gebäudebezeichnung (z.B. 16)	
Birke	vorhandenes Gehölz (z.B. Birke), künftig entfallend	
30 km/h	geplante 30 km/h–Zone	
	III. Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
	Grenze der Anbauverbotszone gem § 80 Abs. 1 Nr. 2 LWG (100 m parallel zum seeseitigen Dünenfuß)	

Aufgestellt am : 12.07.2001
Geändert am : 01.08.2001
(Stand) 15.02.2002
20.02.2002
28.02.2002
16.07.2002

Lübeck, den 17.10.2002

Planverfasser

TEIL B – TEXT –

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

1.1 „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ gem. § 10 BauNVO:

Innerhalb der „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie Einrichtungen zur Verwaltung der Ferienhausanlage nur in dem Gebäude mit der Ziffer 5 zulässig.

Vergnügungsstätten entsprechend § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ nicht zulässig.

Allgemein zulässig sind Ferienwohnungen.

2. Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Innerhalb der gemäß § 10 BauNVO festgesetzten „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ ist gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Satz 2, 2. Halbsatz, für die Grundstücke mit den Bezeichnungen 1 bis 3, 7 bis 9 sowie 12 bis 14 bis zu 100 vom Hundert der festgesetzten Grundfläche zulässig, für das Grundstück mit der Bezeichnung 5 darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden..

3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 4 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden mit Balkonen, die ein Maß vom maximal 2,00 m x 4,00 m nicht überschreiten.

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

4.1 Die im Geltungsbereich befindlichen versiegelten Flächen, die nicht für Verkehrsflächen, Gebäude oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind zu entsiegeln.

5. Für einzelne Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

5.1 Es wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken je angefangene 200 m^2 Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter mittel- oder hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, oder ersatzweise zwei mittel- oder hochstämmige Sträucher, als einheimische, standortgerechte Anpflanzung anzulegen sind.

5.2 Es wird festgesetzt, dass pro angefangene 6 Stellplätze (St / GSt) und pro angefangene 6 öffentliche Parkplätze nach § 9 (1) 25a BauGB ein einheimischer, standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen ist. Die Standorte der Bäume sind mit einer Vegetationsfläche von mindestens 6 m^2 zu versehen und gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

5.3 Anpflanzungen nach § 9 (1) 20 sowie § 9 (1) 25a BauGB sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

5.4 Für die mit G1 und G2 gekennzeichneten Flächen (Gestaltungsgrün) gelten folgende Festsetzungen:

G 1: Die mit G1 gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

G 2: Die mit G2 gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

5.5 Für die gemäß § 9 (1) 25b BauGB mit E 1 und E 2 gekennzeichneten als zu erhalten festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten folgende Festsetzungen:

E 1: Die bestehenden Anpflanzungen auf den mit E 1 gekennzeichneten Flächen sind dauernd zu erhalten. Beschädigte Teile sind zu ergänzen und entsprechend den vorhandenen Arten nachzupflanzen.

E 2: Die bestehenden Anpflanzungen auf den mit E 2 gekennzeichneten Flächen sind in ihrer standortgemäßen Ausprägung dauern zu erhalten.

5.6 Es wird festgesetzt, dass in den Bereichen von Freizeitflächen nur nichttoxische (ungiftige) Anpflanzungen zulässig sind.

6. Die mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt zu Gunsten der rückwärtig erschlossenen Grundstücke, der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Gemeinde Großenbrode. Für das entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs verlaufende 5,50 m breite Recht wird das Gehrecht gleichzeitig zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dies gilt auch für das hiervon nach Norden abzweigende Gehrecht (G).

7. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Innerhalb der „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ werden als Dachformen geneigte Dächer (z.B. Walm- oder Satteldach, Zeltdach) mit einer Neigung des Hauptdaches von 35° bis 48° festgesetzt. Walme dürfen eine Neigung von 75° nicht überschreiten.

Als Dachdeckung werden für die „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ Dachziegel und Dachsteine *in der Farbe rot* festgesetzt. Spiegelnde Dachflächen sind ausgeschlossen, soweit sie nicht der Dachraumbelichtung (z. B. Dachfenster) oder der Gewinnung von Sonnenenergie (z. B. Sonnenkollektoren) dienen.

Die vorstehenden Festsetzungen gelten nicht für den 1-geschossigen Bereich des 4-geschossigen Baukörpers mit der Ziffer 5. Hier sind zugelassen das Flachdach sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad. Flachdächer sind dabei als „begrünte Dächer“ oder mit Grob-Kieseldeckung zu gestalten.

7.2 Fassaden, äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Innerhalb der „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ sind die Hauptgebäude als Putzbauten oder mit Verblendmauerwerk zu errichten. Dabei sind glasierte und spiegelnde Fassaden ausgeschlossen.

Einzelne Bauteile (z. B. Laibungen, Brüstungen, Stürze, Giebel oder Gauben) können auch in anderen Materialien hergestellt werden, wenn der Anteil dieser Materialien 40% der gesamten Fassaden nicht übersteigt.

7.3 Sockel

Innerhalb der „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ werden die Sockelhöhen (maximales Maß zwischen Oberkante Terrain und Oberkante Rohdecke Kellergeschoss bzw. Erdgeschossflussboden) mit maximal 1,00 m über vorhandenem Terrain festgesetzt.

7.4 (i.V. mit § 9 (1) 20 BauGB)

a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze sowie Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie festgesetzte Geh-, Fahr- und Leistungerechte nur in mit versickerungsfähigen Oberflächenmaterial (Pflaster mit 30 % Fugenanteil, Rasenstein Schotterrasen u.ä,) zu befestigen.

b) Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Stellplätzen (St / GSt) sind geschnittene Hecken festgesetzt. Die maximale zulässige Höhe der Hecken darf 1,00 m nicht überschreiten.

c) Einfriedungen der Grundstücke zu der privater Grünfläche sind als Hecke in Verbindung mit einem Zaun von maximal 1,80 m festgesetzt.

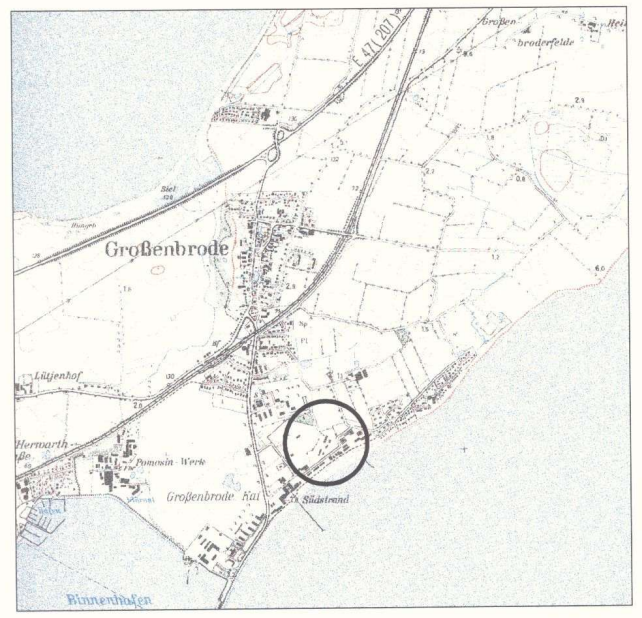
Hinweise und Empfehlungen zu grünordnerischen Festsetzungen

1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
2. Müllbehälter sind mit einer maximal 1,50 m hohen Hecke zu bepflanzen.
3. Alle vorhandenen Einzelbäume und Gehölzbestände sind während der Baumassnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Ausgenommen davon sind die Bestände, die für die Baumaßnahme gefällt werden müssen.
4. Die Grünflächen sowie flächige Gehölzpflanzungen sind weitgehend der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Pflege- und Unterhaltungsarbeiten sollen sich auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken. Maßnahmen und Pflegearbeiten mit Ausnahme von Anpflanzungen sind vom Oktober bis Februar durchzuführen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden sollte ausgeschlossen werden.
5. Bei der Umsetzung der Pflanzgebote wird die Verwendung von Arten gemäß Grünordnungsplan empfohlen.
6. Im Hinblick auf den geplanten Fernwärmeanschluss des Baugebietes wird empfohlen, auf thermische Solaranlagen zu verzichten.

Hinweise zum Küstenschutz

Flächen im direkten Einzugsgebiet der Ostsee mit Geländehöhen unter +3,00 m NN weist der Generalplan Küstenschutz als hochwassergefährdete Niederungen aus (Überflutungsgefahr). Daher ist eine ganzjährige Belegung im Erdgeschoss der Ferienwohnungen auszuschließen. Die Gesamtfläche ist im hochwassergefährdeten Bereich, dieses Gefahrenpotenzial ist bei der Planung zu berücksichtigen. (Dünen- und Promenadenbereiche bieten keinen effektiven Hochwasserschutz für anliegende Niederungen).

ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 25000

Satzung der Gemeinde Großenbrode

über den Bebauungsplan Nr.1, 8.Änd.

Gebiet: "Ferienpark am Kurpark"

Bereich:
- im Norden durch den "Kurpark",
- im Westen durch den "Campingplatz",
- im Osten durch "drei mehrgeschossige Baukörper", und
- im Süden duch die Straße "Südstrand".

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762) >10. Euro-Einführungsgesetz – 10. EuroEG< sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. für Schleswig-Holstein 2000, S. 47), wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.09.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, 8 Änderung für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschuss vom 01.08.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 13.08.2001 bis 28.08.2001 erfolgt.

Großenbrode, den 28.01.2003 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.09.2001 durchgeführt. ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.~~

Großenbrode, den 28.01.2003 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großenbrode, den 28.01.2003 Bürgermeister

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 13.11.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Großenbrode, den 28.01.2003..

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2001 bis zum 14.01.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 26.11.2001 bis 11.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenbrode, den 28.01.2003 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 15. FEB. 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23758 OLDENBURG/Holst., den 05. NOV. 2002

Kasper
Reg. Verm. Direktor

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.03.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Großenbrode, den 28.01.2003 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2002 bis 29.05.2002 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.

(Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 29.04.2002 bis 14.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Großenbrode, den 28.01.2003 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.09.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluß gebilligt.

Großenbrode den 28.01.2003 Bürgermeister

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

Großenbrode, den 28.01.2003 Bürgermeister

Der Beschluß über den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang in den Bekanntmachungskästen vom 03.02. bis 18.02.03 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.02.2003 in Kraft getreten.

Großenbrode, den 19.02.03 Bürgermeister

Gemeinde Großenbrode

Bebauungsplan Nr. 1, 8.Änd.

Planungsbüro
Jürgen Anderssen
Rapsacker 12a–23556 Lübeck
Tel.: 0451–879870 Fax.: 0451–8798722
e-Mail: anderssen.planung@t-online.de

Planungsstand
SATZUNG
1. Ausfertigung