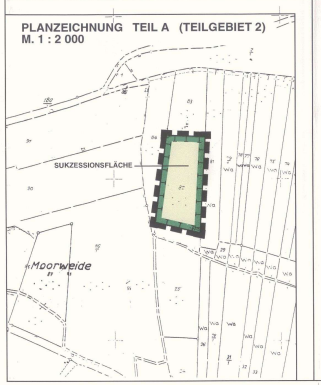
SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

PLANZEICHNUNG TEIL A (TEILGEBIET 1) M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl I. S.132)



PLANZEICHNUNG TEIL A (TEILGEBIET 2) M. 1 : 2 000



ZEICHENERKLÄRUNG / *FESTSETZUNGEN*

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Dezimalzahl — Grundflächenzahl § 16 BauNVO

römische Ziffer — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o — offene Bauweise

△ — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Öffentliche Parkfläche

Versorgungsanlage § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität (hier: Trafostation)

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

A — Abschirmungsgrün

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

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25a,b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

M — Müllbehälterstandort

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB

G — Gehrecht

F — Fahrrecht

L — Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind /Grundstücksfreifläche § 9 (1) 10 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

KENNZEICHNUNGEN § 9 (5) BauGB

Trennlinie zu hochwassergefährdeten Gebieten

HG — Hochwassergefährdete Gebiete § 9 (5) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen

Grabenverlauf

Baumbestand

Höhenlinie

z.B. 1 — Nummerierung von Baugrundstücken

Sichtdreiecke

WEG — Wegverbindungen

TEXT (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Firsthöhe von 9,00 m als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt (§ 16 BauNVO).

2.3 Unter der Voraussetzung, daß die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß Textziffer 8.3 S. 2 und Textziffer 8.4 S. 3 angewendet werden, sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß zulässig. Es ist eine Traufhöhe von 6,00 m als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche zulässig. Eine Traufhöhe von 7,50 m als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche kann an der südlich oder westlich ausgerichteten Gebäudefassade bei der Errichtung eines Pultdaches zugelassen werden (§ 16 BauNVO).

3.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gemäß § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt:

Zulässig sind :

a) Terrassen
b) Nebengebäude mit Nebenräumen und Räume für die Kleintierhaltung
c) Kleingewächshäuser
d) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
e) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
f) Anlagen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen
g) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände
h) Fahrradstellplätze

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB) i.V.m. überdachten Stellplätzen und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese der ersten Wohnung (Hauptwohnung) zugeordnet und ihr gegenüber in Geschoßfläche und Baumasse untergeordnet ist (sog. Einliegerwohnung).

6.0 Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

6.1 Der in der Planzeichnung (Teil A) / Teilgebiet 1 festgesetzte naturbelassene Grünzug ist als naturnahe Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

6.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) / Teilgebiet 2 festgesetzte Sukzessionsfläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine Verbuschung ist zulässig.

6.3 Die Maßnahmen gemäß den Textziffern 6.1 und 6.2 dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in den Boden, Natur und Landschaft.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1)25 a BauGB)

7.1 Die entlang der Strandstraße vorhandene Baumreihe aus Pappeln ist langfristig durch die Baumart "Mehlbeere" zu ersetzen.

7.2 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten naturbelassenen Grünzug sind in zwei mindestens 200 qm großen Pflanzflächen, verteilt auf die zwei Grünzugbereiche, Strauch- und Baumgruppen mit standortgerechten Arten zu pflanzen.

7.3 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten naturbelassenen Grünzug sind mindestens 15 Einzelbäume, verteilt auf die zwei Grünzugbereiche, zu pflanzen.

7.4 Je 300 qm unbebauter privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. LBauO)

8.1 Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nicht glänzende Putzflächen oder mit einer Holzverschalung zu gestalten. Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudefassaden ist eine Verglasung mit nicht reflektierendem Glas zulässig. Verglaste Fassadenflächen müssen jedoch zu den seitlichen Gebäudekanten geschlossene Wandflächen von mindestens 0,50 m Breite haben.

8.2 Bei der gemäß Textziffer 2.3 zulässigen Traufhöhe von 7,50 m ist die Fassade nach einer Höhe von 6,00 m über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche mit einem Fassadenrücksprung von mindestens 1,00 m zu gestalten.

8.3 Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zu gestalten. Es können auch Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zugelassen werden.

8.4 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 38° bis 48° sind mit ungiasierten, roten, rotbraunen oder anthrazit farbenen Dachsteinen mit geweilter Oberfläche zu gestalten. Solarmodule sind zulässig.
Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 15° bis 30° sind als begrüntes Dach zu gestalten.

8.5 Dachgauben sind mit höchstens 2,00 m Breite zu gestalten. Die Breite aller Dachgauben und aller fassadenbündigen Dachaufbauten darf je Dachseite 1/2 der Gebäudedachlänge, waagerecht gemessen, nicht überschreiten. Dachloggien sind nicht zulässig.

8.6 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind als

- Hecken aus Laubgehölzen oder als
- Lattenzäune aus senkrechtstehenden Holzlatten oder als
- Feld- oder Ziegelsteinmauer

zu gestalten.

8.7 Private Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder großflugig verlegtem Steinpflaster zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.06.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ... erfolgt.

Großenbrode, den 16.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 14.03.1997 durchgeführt worden.

Großenbrode, den 16.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Großenbrode, den 16.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 14.03.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Großenbrode, den 16.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.04.1999 bis zum 06.05.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.03.1999 im Rundschau-Jahr ortsüblich bekanntgemacht. Bebauungsplanentwürfe vom 11.04.1997 bis 04.05.1999 ersetzlich bekanntgemacht.

Großenbrode, den 16.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Großenbrode, den 16.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und demText (Teil B), am 30.03.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Großenbrode, den 16.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

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

Oldenburg, den ... Siegel

Kasper
Ref. Vermessungswesen
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Katasteramt Ostholstein

9. Der Landrat des Kreises Ost-Holstein hat mit Bescheid vom 14.09.1999 Az. 611-1.1181.Nr.Nr.Wiese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

Großenbrode, den 01.03.2000 Siegel (Bürgermeister)

10. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluß vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Der Landrat des Kreises Ost-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ... Az: ... bestätigt.

Großenbrode, den ... Siegel (Bürgermeister)

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und demTextlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Großenbrode, den 01.05.2000 Siegel (Bürgermeister)

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... vom 04.05.2000 bis 19.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht. 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 20.05.2000 in Kraft getreten.

Großenbrode, den 22.05.2000 Siegel (Bürgermeister)

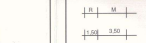
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.01.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 für das Gebiet: südlich der Anklamer Allee, westlich der Strandstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

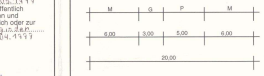
STRASSENPROFIL M. 1 : 200

(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B

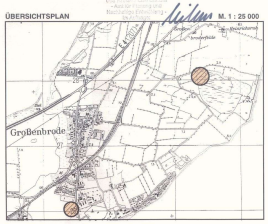


M = FLÄCHE MIT MISCHNUTZUNG
P = PARKPLÄTZE (MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM MATERIAL BEFESTIGT)
R = BEFAHRBARER RANDSTREIFEN (MIT WASSERDURCHLÄSSIGEM MATERIAL BEFESTIGT)
G = GRÜNSTREIFEN

(ALLE ANGABEN IN METER)

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung vom 14.4.00
Az.: 611-1.1181 824-99 gn

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000



SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

FÜR DAS GEBIET : SÜDLICH DER ANKLAMER ALLEE UND WESTLICH DER STRANDSTRASSE

Endgültige Planfassung

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS DÖRNEN GMBH
OLDENBURG i. H.