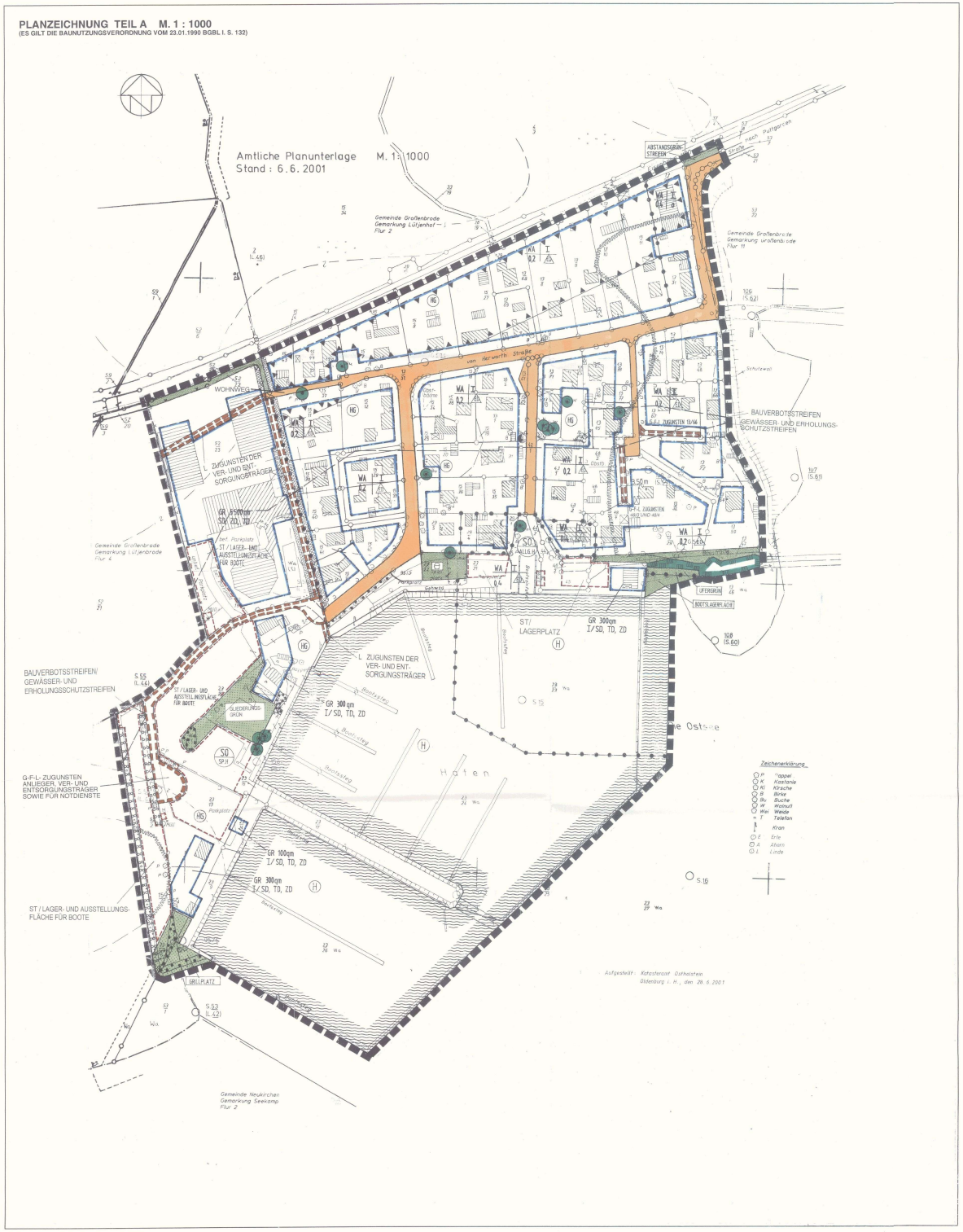
SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25a

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1000

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



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- WA – Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- SO – Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO
- Allg.H. – Allgemeines Hafengebiet/ Kommunalhafen
- SP.H. – Sportbootshafen

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- Dezimalzahl z.B. 0,20 – Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- GR – Grundfläche mit Flächenangabe § 16 BauNVO
- römische Ziffer z.B. I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

- ED – offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsanlage § 9 (1) 12 BauGB

- Elektrizität / hier Trafostation

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Private Grünfläche

Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

- H – Hafen

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

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

- Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB

- ST – Stellplätze
- M – Müllsammelfläche

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

- G – Gehrecht
- F – Fahrrecht
- L – Leitungsrecht

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB (hier : passiver Schallschutz)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
hier: Verfügungsstreifen entlang einer Leitungstrasse

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (3) und § 16 (5) BauNVO und Trennung von verschiedenen Zweckbestimmungen auf einer Grünfläche

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

- SD – Satteldach
- TD – Tonnendach
- ZD – Zeltdach

KENNZEICHNUNGEN § 9 (1) 5 BauGB

- Trennlinie zu hochwassergefährdeten Gebieten
- HG – Hochwassergefährdete Gebiete

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (1) 6 BauGB

- Bauverbotsstreifen nach § 80 LWG / Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Gesetzlich geschütztes Biotop Steilufer und Röhrichtbestand § 15a LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude , vorhanden
- Flurstücksgrenzen, vorhanden
- z.B. 23/24 – Flurstücksbezeichnung
- Höhenlinie
- Böschungen / Steilufer

TEXT TEIL B

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

1.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 16) BauNVO).

1.2 Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sonstige Sondergebiet -Allgemeines Hafengebiet / Kommunalhafen - dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Wirtschafts- und Sportbootshafennutzung zugeordnet sind (§ 11(2) BauNVO).

zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für die Hafenverwaltung und den Hafenbetrieb
- sanitäre Anlagen
- hafenbezogene Treibstoffbunker- und Fäkalienentsorgungsstation
- Sammelstelle für feste Abfall- und Wertstoffe und Schiffsbetriebssonderabfälle
- Slip- und Bootshebeanlagen
- Anlagen und Einrichtungen für die gewerbliche Hafennutzung
- Anlagen und Einrichtungen für Schiffsausrüstungszwecke

1.3 Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sonstige Sondergebiet - Sportbootshafen - dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Sportbootshafennutzung zugeordnet sind (§ 11 (2) BauNVO)

zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für die Hafenverwaltung und den Hafenbetrieb
- Anlagen und Einrichtungen für Sportbootvereine / - gemeinschaften
- Anlagen und Einrichtungen für die Sportbootschulung
- Anlagen und Einrichtungen für Bootsausrüstungszwecke
- Einrichtungen für die ärztliche Notfallhilfe
- Lager- und Ausstellungsflächen sowie Lager- und Ausstellungsflächen für Boote
- sanitäre Anlagen
- Slip- und Bootshebeanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- hafenbezogene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören
- hafenbezogene Treibstoffbunker- und Fäkalienentsorgungsstation
- Sammelstelle für feste Abfall- und Wertstoffe und Bootsbetriebssonderabfälle
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

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

2.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist eine Firsthöhe von 9 m als Höchstmaß über der vor Durchführung eines Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche zulässig (§ 16 BauNVO).

2.2 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet - Allgemeines Hafengebiet / Kommunalhafen - ist eine Firsthöhe bzw. eine Oberkante von 9 m als Höchstmaß über der vor Durchführung eines Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche zulässig (§ 16 BauNVO).

2.3 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet - Sportbootshafen - ist eine Firsthöhe bzw. Oberkante von 9 m als Höchstmaß über der vor Durchführung eines Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Für Werft-, Lager- und Ausstellungshallen für Boote ist eine Firsthöhe bzw. Oberkante von 15 m als Höchstmaß über der vor Durchführung eines Bauvorhabens vorhandenen, Geländeoberfläche zulässig (§ 16 BauNVO).

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und Sonstigen Sondergebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausnahmsweise dürfen Nebengebäude mit Abstellräumen in den Allgemeinen Wohngebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

3.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebieten sind Anlagen, die nur an der Kai- / Wasserkante errichtet werden können, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 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 Abstellräumen und Räume für die Kleintierhaltung
c) Kleingewächshäuser
d) Anlagen und Einrichtungen für Abfallbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
e) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
f) Anlagen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen
g) Pergolen, Sicht- oder Windschutzwände
h) Abstellanlagen für Fahrräder

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

5.1 Die entlang der Von-Herwarth-Straße, westlich des festgesetzten Spielplatzes vorhandene Baumreihe aus Pappeln ist innerhalb der festgesetzten Fläche nach § 9 (1) 25b BauGB langfristig durch standortgerechte, heimische Laubbäume mit Ausnahme von Pappeln und Birken zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Umgrenzung von Flächen nach § 9 (1) 25a BauGB ist eine dichte Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. In degradierte Heckenstrukturen sind entsprechende lückenschließende Nachpflanzungen vorzunehmen.

5.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist die jeweilige Baumart nachzupflanzen.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB

In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 24 BauGB sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Die Lüftungseinrichtung muss ein Schalldämm-Maß von mindestens 30 dB aufweisen.

7.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V. m. § 92 LBO)

7.1 Allgemeine Wohngebiete

7.1.1 Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit unglasiertem, rotem Sichtmauerwerk oder als nicht glänzende Putzfassade mit einem Anstrich in hellen Farbtönen zu gestalten. Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudefassaden ist eine Verglasung mit nicht reflektierendem Glas zulässig.

7.1.2. Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, mit einer Dachneigung von 40°-45° und mit unglasierten, rot bis rotbraunen Dachsteinen mit gewellter Oberfläche zu gestalten.
Solarmodule sind zulässig.

7.1.3 Dachgauben sind mit höchstens 3,50 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.

7.1.4 Doppelhäuser sind als einheitliche Gebäudekörper hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der First- und Traufhöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Ausseinfassade und Dacheindeckung) zu gestalten.

7.1.5 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen oder als Lattenzäune aus senkrecht stehenden Holzlatten zu gestalten.

7.2 Sonstige Sondergebiete und Allgemeine Wohngebiete

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig. Blinkende Werbung sowie Werbeanlagen, die durch ihre Ausgestaltung zu Verwechslungen mit Schiffahrtszeichen führen können oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern, sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 13.11.2001.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ~~Abdruck~~ Aushang in den Lübecker Nachrichten vom 15.05. ~~erfolgt~~ bis 16.01.2002 erfolgt.

Großenbrode, den 13.05.2003 Siegel (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 15.03.2001 durchgeführt worden.

Großenbrode, den 13.05.2003 Siegel (Bürgermeister)

3. Zu von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Großenbrode, den 13.05.2003 Siegel (Bürgermeister)

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 13.11.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Großenbrode, den 13.05.2003 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 14.01.2003 bis zum 14.02.2003 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, am durch Aushang in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. vom 14.01. bis 31.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenbrode, den 13.05.2003 Siegel (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 6. JUNI 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
22760 OLDENBURG/Holst.
Großenbrode, den 4. APR. 2003 Siegel
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Katasteramt Ostholstein

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 15.05.2003

Großenbrode, den 13.05.2003 Siegel (Bürgermeister)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06. bis 25.07.2003 während der Dienststunden erneut 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, am durch Aushang in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. vom 13.06. bis 13.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Großenbrode, den 13.05.2003 Siegel (Bürgermeister)
Aushang 14.10. bis 29.10.2003

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.08.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.08.2003 gebilligt.

Großenbrode, den 13.05.2003 Siegel (Bürgermeister)

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

Großenbrode, den 13.05.2003 Siegel (Bürgermeister)

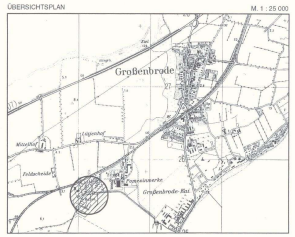
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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 10.05.2003 in Kraft getreten.

Großenbrode, den 13.05.2003 Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.08.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet: Wohnsiedlung Von - Herwarth -Straße und angrenzendes Hafengebiet am Großenbroder Binnensee bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25 000



SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 25a

FÜR DAS GEBIET :

WOHNSIEDLUNG VON - HERWARTH - STRASSE UND ANGRENZENDES HAFENGEBIET AM GROSSENBRODER BINNENSEE

SATZUNGSENTWURF
JANUAR 2003

ARCHITEKTUR+STADTPLANUNG
BAUM, EWERS, DÖRNEN GMBH
OLDENBURG I.H.

Bearbeitet : T. Beims | Gezeichnet : S. Winkler | Projekt Nr. : 572