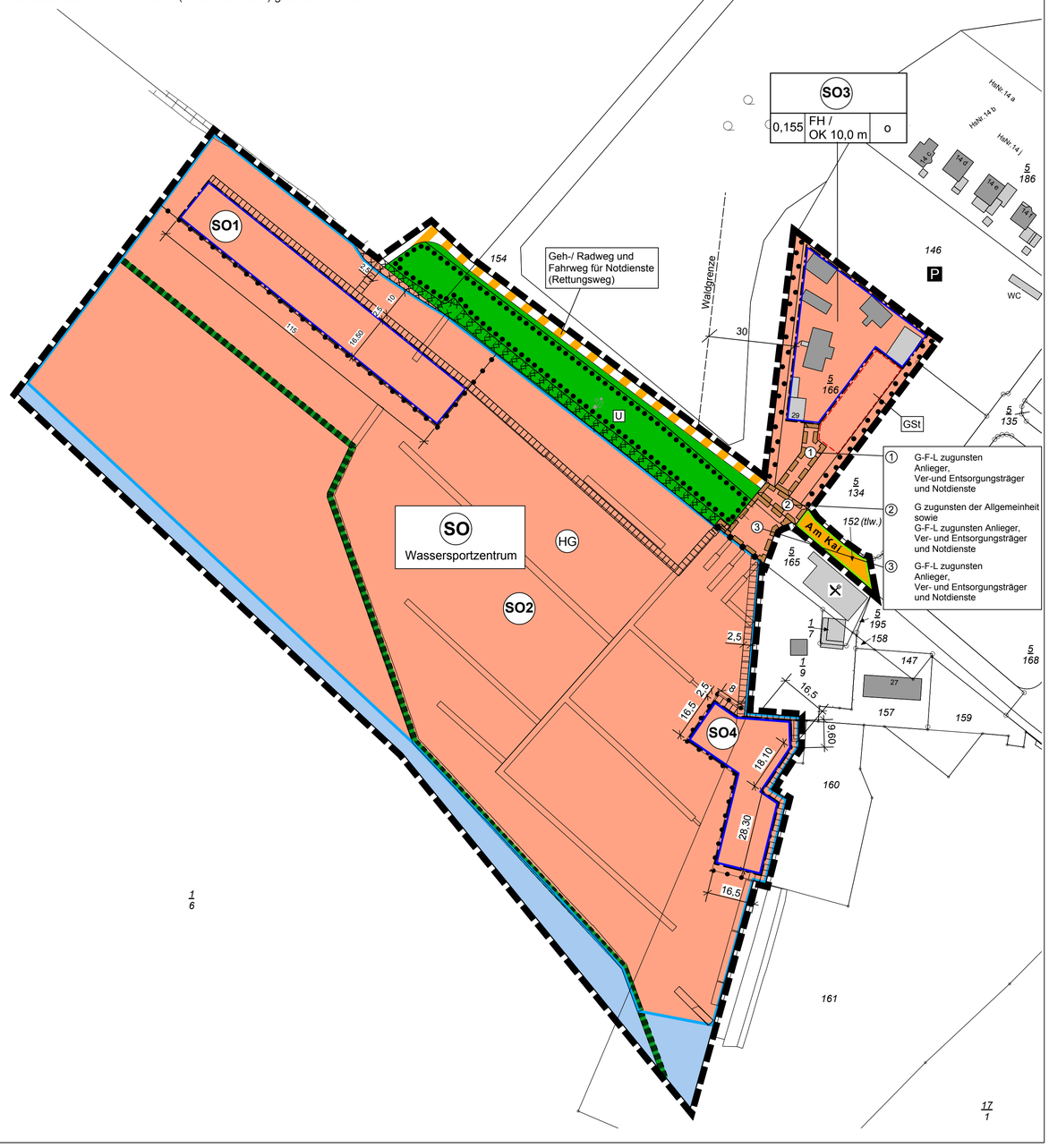
10. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 DER GEMEINDE GROSSENBRODE

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

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.



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

SO Wassersportzentrum — Sonstiges Sondergebiet -Wassersportzentrum- § 11 Abs. 2 BauNVO

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

GRZ 0,155 — Grundflächenzahl § 19 Abs. 1 BauNVO

FH / OK — Firsthöhe / Oberkante als Höchstmaß über NHN § 16 Abs. 4 BauNVO / § 18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

U — Uferbegleitgrün

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

G-F-L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

GSt — Gemeinschaftsstellplätze zu SO1, SO3 und SO4

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze unterschiedlicher Nutzungen

KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 BauGB)

HG — Hochwassergefährdetes Gebiet

Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Bundeswasserstraße

Wasserfläche hier: Bundeswasserstraße

Abgrenzung von seeseitigen Schutzgebieten in Sinne des Naturschutzes hier: Grenze FFH Gebiet und Vogelschutzgebiet

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Steganbindungen schwimmende Häuser

Stege und Wellenbrecher vorhanden

16,50 — Bemaßung (Angaben in Meter)

SO1 — Unterteilung des Sonstigen Sondergebietes

TEXT TEIL B / FESTSETZUNGEN

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

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Wassersportzentrum- dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Sportboothafens einschließlich Ferienhäuser. (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

1.1 Sondergebiete 1 und 4 (SO1 und SO4)

Zulässig sind:
- schwimmende Häuser als Ferienhäuser, die einem ständig wechselnden Kreis von Nutzern des Gebiets gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden
- Stege
- Liegeplätze für Sportboote
- Wellenschutzeinrichtungen

Im Sondergebiet 1 sind höchstens 10 schwimmende Häuser als Ferienhäuser zulässig. Im Sondergebiet 4 sind höchstens 5 schwimmende Häuser als Ferienhäuser zulässig.

Schwimmende Häuser als Ferienhäuser dürfen eine Grundfläche von 70 qm je Haus nicht überschreiten.

1.2 Sondergebiet 2 (SO2)

Zulässig sind:
- Liegeplätze für Sportboote
- Stege
- Bootsslipanlagen
- Wellenschutzeinrichtungen

1.3 Sondergebiet 3 (SO3)

Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für Sportbootvereine / -gemeinschaften / -charter / -verleih
- Anlagen und Einrichtungen für Bootsausrüstungszwecke
- nicht störende Bootswerkstätten
- Anlagen und Einrichtungen für die Sportbootschulung
- Bootsslipanlagen
- Lagerplätze für Boote, Trailer und Boots- und Angelzubehör
- hafenbezogene Ferienhäuser, die einem ständig wechselnden Kreis von Nutzern des Gebiets gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden
- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Hafenbetrieb zugeordnet sind
- Sanitäreinrichtungen
- die der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO

Die zulässigen, hafenbezogenen Ferienhäuser dürfen eine Grundfläche von 60,00 qm je Haus nicht überschreiten. Die Summe der Grundfläche aller zulässigen Ferienhäuser darf 300 qm nicht überschreiten.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet 3 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (hier: Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,36 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

2.3 Schwimmende Häuser als Ferienhäuser in den Sondergebieten 1 und 4 dürfen eine Oberkante von 5.00 m über der Wasseroberfläche nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 BauNauNVO / § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.0 Erhaltung und Anpflanzen von Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

Sträucher innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Sträuchern im Sondergebiet 3 sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

4.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H

4.1 Die Oberflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten im Sondergebiet 3 sind mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten.

4.2 Plätze für Abfallbehälter sind, bis auf deren Zuwegungen, mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen einzufrieden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen / zu schließen.

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

5.0 Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden, wird folgende Maßnahme außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet: Der ermittelte Ausgleich wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 2.975 qm in dem Ökokonto Grube V mit dem Geschäftszeichen Nr. 6.21-792-018-18-0001 (Gemeinde Grube, Gemarkung Rosenhof, Flur 3, Flurstücke 1/46 und 1/32) vollzogen und durch einen Gestattungsvertrag gesichert.

HINWEISE

1.0 NATURA 2000

- Keine Bauarbeiten für die Hafenerweiterung im Zeitraum 15.10. - 15.04. bei Winden aus Nord bis Ost ab Windstärke 4.

- Keinerlei Nutzung im Hafenerweiterungsbereich auf den Anlagen / Schwimmhäusern oder am Ufer und Vermeidung der Nutzung der Wasserflächen im Zeitraum 15.10. - 15.4. durch Abschließen der Stege im Erweiterungsbereich und Sperrung der Wasserfläche nach Norden. Die Beleuchtung der Stege ist im Zeitraum, in dem keine Nutzung erlaubt ist (14.10. -16.04.), nicht zulässig.

- Ein vermehrter Bootsbetrieb im Binnenwasser im Zeitraum 15.10. - 15.04. ist unzulässig. Wie bisher ist sicherzustellen, dass die Boote in den o. g. Zeiträumen nur in direkter Linie vom Hafen zur Ausfahrt zur Ostsee verkehren und dabei nicht weitere Flächen im Binnenwasser durchfahren und beunruhigen. Dies wird über Verpflichtungserklärungen der Bootsnutzer (...) geregelt und vom Hafenmeister kontrolliert.

- Verlegung der Hafeneinfahrt / Boote verlassen den Hafen im Südosten oder Westen (in Richtung zur Ausfahrt aus dem Binnenwasser an der Mole).

- Die Benutzung der zulässigen Ferienhäuser im Sondergebiet 3 ist nur in dem Zeitraum vom 15. März bis 31. Oktober eines Kalenderjahres zulässig.

Artenschutz

- Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel: Die Bauarbeiten finden außerhalb der Brutzeit der Arten statt, ggf. kann durch eine Überprüfung mit Negativnachweis im Baubereich und Umfeld auch mit dem Bau begonnen werden, wenn keine Brutvögel betroffen sind.

- Vermeidungsmaßnahme - Mittelsäger: Die Bauarbeiten finden außerhalb der Brutzeit des Mittelsägers statt, ggf. kann durch eine Überprüfung mit Negativnachweis im Baubereich und Umfeld auch mit dem Bau begonnen werden, wenn keine Brutvögel betroffen sind.

2.0 Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. (§ 15 Abs. 1 DSchG SH)

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.0 Wenn während der Arbeiten in der ausgewiesenen Fläche, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, verdächtige Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, die Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sein könnten, ist dies unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 durchgeführt.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB am 10.04.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die BEteiligung fand im Rahmen der damaligen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 statt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2019 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 10.07.2019 bis 12.08.2019 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 02.07.2019 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Abs. 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 04.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großenbrode, den 29.07.2021 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 14.08.2020 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-oldenburg-land.de ins Internet eingestellt.

7. Es wird bescheinigt, dass alle am 05. Juli 2021 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg, den 19.07.2021

gez. Alexander
(öffentl. bestell. Vermessungsing.)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Großenbrode, den 29.07.2021 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

9.Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und (Teil A) dem Text (Teil B), am 09.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss am 23.03.2021 gebilligt.

Großenbrode, den 29.07.2021 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

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

Großenbrode, den 29.07.2021 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.07.2021 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 31.07.2021 in Kraft getreten.

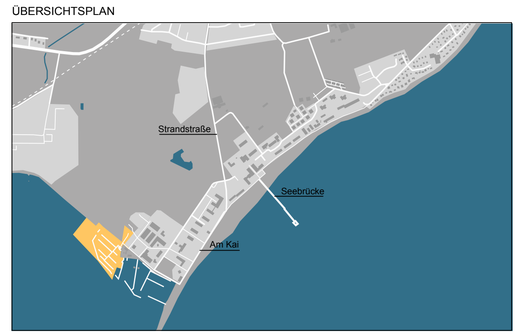
Großenbrode, den 02.08.2021 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009, mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2020/23.02.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, 10. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: "Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE

ÜBER DIE

10. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

FÜR DAS GEBIET:
EHEMALIGE MARINEKÜSTENDIENSTSCHULE GROSSENBRODE KAI

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

ENTWURF
DEZEMBER 2020

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2254