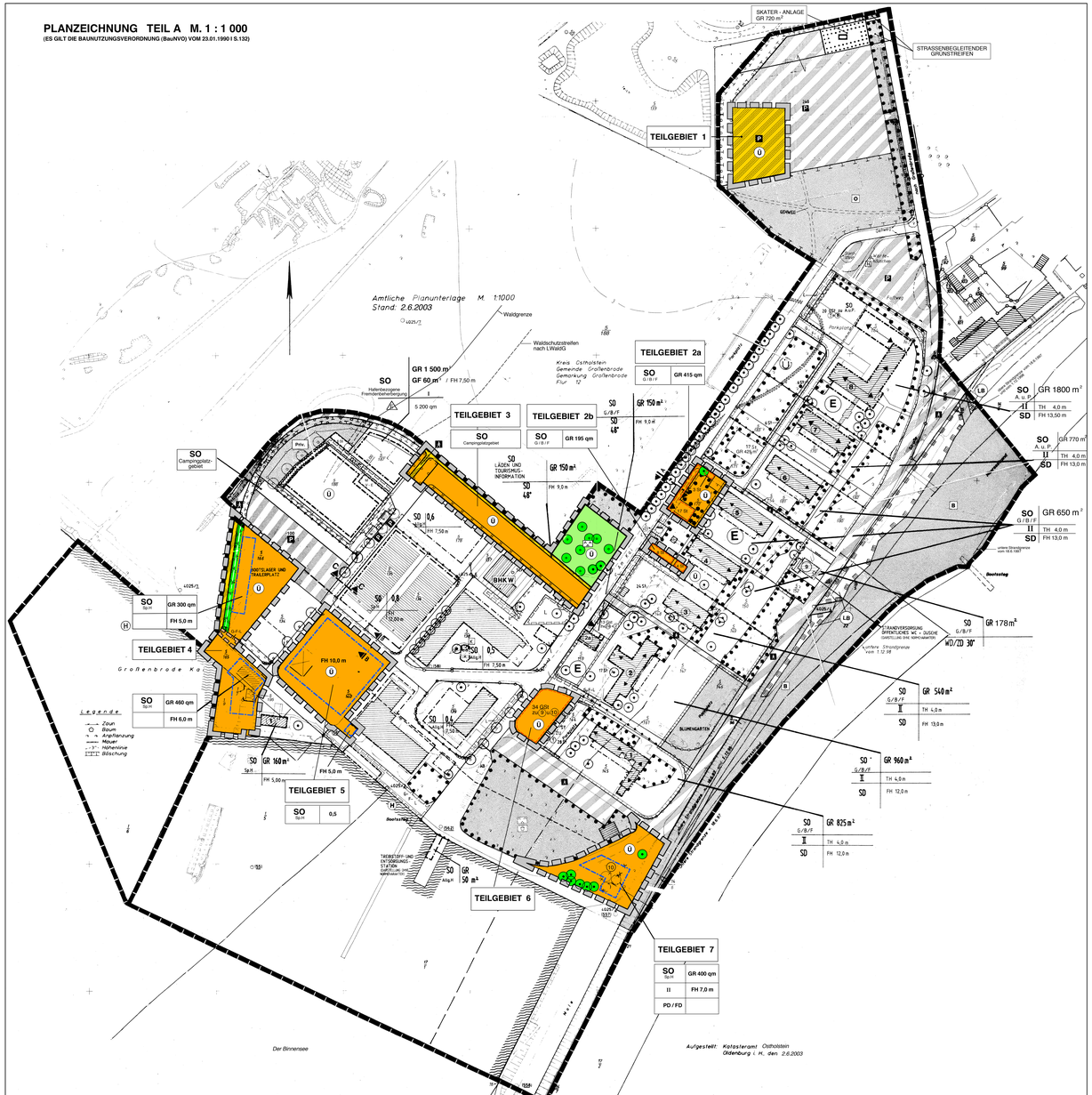
PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

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



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO G/B/F — Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für Einrichtungen der Gesundheit, der Bildung und der Fremdenbeherbergung- § 11 BauNVO

SO Sp.H. — Sonstiges Sondergebiet -Sportbootshafen- § 11 BauNVO

SO Camping — Sondergebiet, dass der Erholung dient -Campingplatzgebiet- hier : Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. GR 400 qm — Grundfläche § 16 BauNVO

z.B. 0,5 — Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

FH — Firsthöhe als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche § 16 BauNVO

Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenzen § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

A — Fußgängerbereich

Einfahrt (zugleich Ausfahrt)

Grünflächen 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

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

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

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25 b BauGB

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) 4, 22 BauGB

St — Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

GSt — Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) 22 BauGB

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

G — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

F — Fahrrecht zugunsten Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Notdienste

L — Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 § 9 (7) BauGB

Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

FD — Flachdach

PD — Pultdach

KENNZEICHNUNG § 9 (5) BauGB

Ü — Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

D — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen § 172 (1) 1 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Gebäude

z.B. 17 St — mögliche Anzahl der Park- bzw. Stellplätze

z.B. 10 — Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

Bäume künftig fortfallend

Alle Maße sind in Metern angegeben

TEXT / TEIL B

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

1.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiete
- Sportbootshafen - dienen vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Sportbootfahrernutzung zugeordnet sind. (§ 11 (2) Satz 1 BauNVO)

Zulässig sind :
- Anlagen und Einrichtungen für Sportbootvereine / -gemeinschaften
- Anlagen und Einrichtungen für die Sportbootschulung
- Anlagen und Einrichtungen für die Hafenverwaltung
- Anlagen und Einrichtungen für Bootsaussrüstungszwecke
- Anlagen und Einrichtungen für die Seenotrettung sowie für ärztliche Notfallhilfe
- Winterlagerhallen für Boote
- Hafenbezogene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Sanitäreinrichtungen
- Slip- und Bootshebeanlagen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Mitarbeiter des Betriebes, die dem Betrieb bzw. der Einrichtung zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

In den Sonstigen Sondergebieten - Sportbootfahen - sind nur Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von höchstens
L_{w}'' = 60 dB(A)/qm Grundfläche tags und
L_{w}'' = 45 dB(A)/qm Grundfläche nachts zulässig.

1.2 Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sondergebiet, dass der Erholung dient -Campingplatzgebiet - Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge- dient vorwiegend dem befristeten Abstellen von Reisemobilen.

Zulässig sind :
- Standplätze für motorisierte Wohnfahrzeuge / Reisemobile
- Sanitäreinrichtung und Ver- und Entsorgungsstelle mit einer Grundfläche von höchstens 50,00 qm

Ausnahmsweise kann das Abstellen von Booten und Bootstrailern auf den Standplätzen unter Berücksichtigung von Brandschutzbestimmungen zugelassen werden.

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

Wintergärten dürfen eine Grundfläche von 50,00 qm nicht überschreiten.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Nebenanlagen und Stellplätze § 9(1) 2 und 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Für das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sonstige Sondergebiet -Gebiet für Einrichtungen der Gesundheit, Bildung und Fremdenbeherbergung- finden die für das Teilgebiet 2a anwendbaren Ausnahmen gem. den Textziffern A 1.2 und A 1.3 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 Anwendung.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebietes -Gebiet für Einrichtungen der Gesundheit, Bildung und der Fremdenbeherbergung- ist das anfallende, gering verschmutzte Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser, auf den Grundstücken zu versickern. Die Nutzung durch Regenwasserumfangsanlagen bleibt hiervon unberührt.

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

5.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbaumarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Im Teilgebiet 3 ist zur Errichtung eines Sanitäreinrichtung / Ver- und Entsorgungsstelle eine Unterbrechung der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Teilgebietsrand auf einer Länge von maximal 18 m zulässig.

5.3 Die innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen vorhandenen heimischen, standortgerechten Laubbäume sind zu erhalten.

5.4 Einzelbäume, die im Zuge von Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ersetzen, indem pro begonnenden 0,50 m Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in 1,00 m Höhe vom Erdboden) ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum angepflanzt wird.

5.5 Im Bereich von öffentlichen Parkflächen und Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Park- und Stellplätze, die standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen. Dieses gilt nicht für das Teilgebiet 2a und 2b.

5.6 Bei abgängigen Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Hinweis

Hinsichtlich der Pflanzarten und -qualitäten wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag verwiesen.

6.0 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

6.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebieten -Sportbootshafen- sind Außenfassaden als rotes, ungläsiertes Sichtmauerwerk oder als nichtglänzende Putzfassade mit einem Anstrich in hellen Farbtönen zu gestalten. Winterlagerhallen für Boote können auch mit Fassadenblechen in hellen Farbtönen gestaltet werden. Nebengebäude können auch in Holz gestaltet werden

6.2 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebieten -Sportbootshafen - sind nur geneigte Dächer zulässig; Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen, unglasierten, o-förmigen Dachsteinen oder mit nicht reflektierenden Dachblechen oder als begrüntes Dach zu gestalten.

6.3 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für Einrichtungen der Gesundheit, der Bildung und der Fremdenbeherbergung-, sind Nebengebäude in Holz zu gestalten.

6.4 Die Oberflächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist mit Ausnahme von vorhandenen, versiegelten Flächen nicht zulässig.

6.5 Einfriedungen sind als Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen in einer Höhe von mindestens 1,30 m und maximal 2,00 m zulässig. In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebieten -Sportbootshafen- sind auch Maschendrahtfe- oder Metallgitterzäune bis zu einer Zaunhöhe von maximal 2,50 m zulässig.

6.6 Pfälze für Abfallbehälter sind bis auf Zuwegungen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzufrieden und dauerhaft zu erhalten.

6.7 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 Schiffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern können, sind nicht zulässig.

6.8 Die nicht überbauten oder nicht als Lagerflächen genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

7.0 Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

Die unter 5.4 vorzunehmende Ersatzpflanzung von Einzelbäumen ist eine Ausgleichsmaßnahme für die in den Teilgebieten 2a und 7 zu entfernenden Einzelbäume. Die Ersatzpflanzungen erfolgen auf der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Teilgebietes 3. Sie werden anteilmäßig den Teilgebieten 2a und 7 zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-und Umweltausschusses vom 27.09.2005 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 10.10.2005 bis 25.10.2005

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 11.01.2006 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2006 unterrichtet worden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Bau-und Umweltausschuss hat am 30.08.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.10.2006 bis zum 06.11.06 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, vom ortsüblich bekanntgemacht.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 6) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12.02.2007 bis zum 12.03.07 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, vom 02.02.2007 bis 11.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großenbrode, den 23.11.2007 Siegel

gez. Schröder
(Bürgermeister)

11. Der katastermäßige Bestand am 02.06.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein, den 30.11.2007

gez. Deters
(Katasteramt Ostholstein)

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

Großenbrode, den 03.12.2007 Siegel

gez. Schröder
(Bürgermeister)

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, über deren Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 07.12.2007 bis 17.12.2007 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. 1 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 18.12.2007 in Kraft getreten.

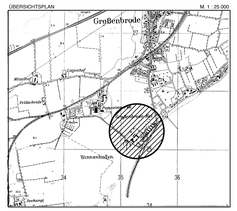
Großenbrode, den 19.12.2007 Siegel

gez. Schröder
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.03.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 26, 2. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: Ehemalige Marineküstendienstschule Grossenbrode Kai, 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. 26, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG "AM KAI"

FÜR DAS GEBIET : EHEMALIGE MARINE-KÜSTENDIENSTSCHULE GROSSENBRODE KAI

PLANFASSUNG WIRKSAM SEIT 19.12.2007

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG BAUM EWERS DÖRKEN GMBH OLDENBURG I.H.

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2063