SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE ÜBER DEN BEBBAUUNGSPLAN NR. 26, 3. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG / TEIL A M. 1 : 1 000

Amtliche Planunterlage M. 1 : 1000

Stand : 22. April 2010



Kreis Ostholstein

Gemeinde Großenbrode
Gemarkung Großenbrode

Flur 12

Aufgestellt: Katasteramt Ostholstein

Oldenburg i. H. , den 22. April 2010

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 -Sportboothafen- § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. GR 400 qm — Grundfläche § 19 BauNVO

FH — Firsthöhe als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO

TH — Traufhöhe als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO

OK — Oberkante als Höchstmaß § 16 (2) BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 (1) BauNVO

Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

Baulinien § 23 (2) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

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

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25 b BauGB

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

Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

FD — Flachdach

PD — Pultdach

SD — Flachdach

Firstrichtung

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

G — Gehrecht zugunsten der Anlieger und Notdienste

F — Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Notdienste

L — Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

KENNZEICHNUNG § 9 (5) BauGB

Ü — Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

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

Schutzstreifen an Küstengewässern nach Naturschutzrecht

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Gebäude

Bäume künftig fortfallend

Trennung Baulinie / Baugrenze

Alle Maße sind in Metern angegeben

TEXT / TEIL B

1.0 Plangeltungsbereich (§ 9 (7) BauGB

Das Flurstück 5/150 ist Bestandteil dieser Satzung.

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

2.1 Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sonstige Sondergebiet
- Sportboothafen - dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Sportboothafennutzung zugeordnet sind und von Ferienwohnungen (§ 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
- Einrichtungen für die Sportboothafen- und Strandversorgung
- Sanitäreinrichtungen
- 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
- Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, mit dem Anteil von höchstens 49 v. H. der zulässigen Geschossfläche

2.2 Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Sonstige Sondergebiet -Gebiet für Einrichtungen der Gesundheit, der Bildung und der Fremdenbeherbergung- dient vorwiegend den Zwecken der Gesundheit, der Bildung und der Beherbergung. (§11 (2) Satz 1 BauNVO)

Zulässig sind :

- Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke
- Bildungseinrichtungen
- Einrichtungen für kulturelle Zwecke
- Hotels
- Ferienwohnungen
- Sauna-, Solarium- und Fitnesseinrichtungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Verwaltungen
- Einrichtungen für die Strandversorgung
- 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
- Sanitäreinrichtungen

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

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

3.2 Der unter Textziffer 4.2 festgesetzte baulich geschlossene Verbindungsbau darf eine bauliche Höhe von 3 m über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

3.3 Die nach Textziffer 4.3 zulässige temporäre Einrichtung nebst Freisitzfläche darf eine Grundfläche von 60 qm nicht überschreiten.

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

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

4.2 In dem in den Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für Einrichtung der Gesundheit, der Bildung und der Fremdenbeherbergung- gelten folgende Ausnahmen von Textziffer 4.1:

- Terrassen, Freisitze, Kleinkinderspielplätze, überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen, Plätze für Abfallbehälter und Wäschetrockenplätze können im erforderlichen Umfang auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- Zwischen den Gebäuden Am Kai 11 und 13 kann ein baulich geschlossener Verbindungsbau mit einer Breite von höchstens 3 m auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- Nebengebäude mit Abstellräumen für zulässige Ferienwohnungen können mit einer Grundfläche bis zu 12,00 qm auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Je zwei Ferienwohnungen ist nur ein Nebengebäude zulässig. Zulässig sind auch Nebengebäude mit Abstellräumen bis zu 30 qm auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Je Hauptgebäude ist nur ein Nebengebäude zulässig.
Die Zulässigkeit gilt jedoch nicht für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in südöstlicher Lage der Hauptgebäude, gesehen ab der promenadenseitigen Gebäudekante der jeweiligen Hauptgebäude.
Der Abstand zwischen dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude darf höchstens 10,00 m betragen.

4.3 Auf dem Flurstück 5/150 kann eine temporäre Einrichtung für die gastronomische Strandversorgung nebst Freisitzfläche in einer Grundstückstiefe von 20 m, gemessen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze entlang der Promenade, zugelassen werden.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiete ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Nutzung von Regenwasser bleibt hiervon unberührt.

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

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

6.2 Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

6.3 Bei abgängigen Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.4 Die nach Textziffer 4.2 zulässigen Nebengebäude mit Abstellräumen sind bis auf die Eingangsfassade mit standortgerechten Kletter- und Rankpflanzen oder Sträuchern einzugrünen.

7.0 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

7.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet -Sportboothafen- sind Außenfassaden von Hauptgebäuden als rotes oder helles, unglasiertes Sichtmauerwerk oder als nicht glänzende Putzfassade mit einem Anstrich in hellen Farbtönen zu gestalten. Nebengebäude können auch in Holz gestaltet werden

7.2 In dem in den Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für Einrichtung der Gesundheit, der Bildung und der Fremdenbeherbergung- sind Außenfassaden als rotes, ungalsiertes Sichtmauerwerk zu gestalten.

Die traufseitigen Außenfassaden können auch als nicht glänzende Putzfassade 2/3 der traufseitigen Fassadenfläche je Gebäudseite nicht überschreitet.
Nebengebäude und das mögliche Gebäude auf dem Flurstück 5/207 sind in Holz zu gestalten.

7.3 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für Einrichtungen der Gesundheit, der Bildung und der Fremdenbeherbergung- sind für Hauptgebäude nur symmetrisch und gleich geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung ist der Bestandsstruktur anzugleichen. Dächer sind mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten.
Für das mögliche Gebäude auf dem Flurstück 5/207 ist nur ein symmetrisches und gleich geneigtes Satteldach zulässig. Das Dach ist mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen oder als begrüntes Dach zu gestalten.

7.4 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet -Gebiet für Einrichtungen der Gesundheit, der Bildung und der Fremdenbeherbergung- sind Gauben der Bestandsstruktur anzugleichen. Dachbalkone sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die Gesamtsumme der Dachflächenfenster je Dachseite 1/3 der Gebäudedachlänge, waagerecht gemessen nicht überschreitet. Übereinander liegende Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

7.5 Der unter Textziffer 4.2 festgesetzte baulich geschlossene Verbindungsbau ist in Glaskonstruktion mit Flach, Sattel- oder Tonnendach zu gestalten.

7.6 Die Oberflächen von privaten Stellplätzen und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten.

7.7 Einfriedungen sind als Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen in einer Höhe von mindestens 1,30 m und maximal 2,00 m zulässig.

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

7.9 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.

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2009 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 20.07.2010 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 26.11.2009 wurde nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 22.06.2010 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 Begründung haben in der Zeit vom 29.07.2010 bis 30.07.2010 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 abgegeben werden können , am 20.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 21.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großenbrode, den 22.02.2011 Siegel

gez. Klaus Reise
(Bürgermeister)

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

Oldenburg i.H., den 11.02.2011

gez. Deters
(Katasteramt Ostholstein)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.01.2011 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und (Teil A) dem Text (Teil B), am 19.01.2011 als Satzung beschlossen
und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Großenbrode, den 22.02.2011 Siegel

gez. Klaus Reise
(Bürgermeister)

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

Großenbrode, den 22.02.2011 Siegel

gez. Klaus Reise
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.02.2011 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 25.02.2011 in Kraft getreten.

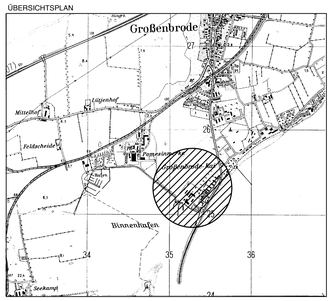
Großenbrode, den 28.02.2011 Siegel

gez. Klaus Reise
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.01.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, 3. Änderung für das Gebiet: Ehemalige Küstendienstschule Großenbrode Kai, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

FÜR DAS GEBIET :
EHEMALIGE MARINEKÜSTENDIENSTSCHULE GROSSENBRODE KAI

PLANFASSUNG WIRKSAM SEIT 25.02.2011

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS DÖRNEN GMBH
OLDENBURG i. HOLSTEIN

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2130