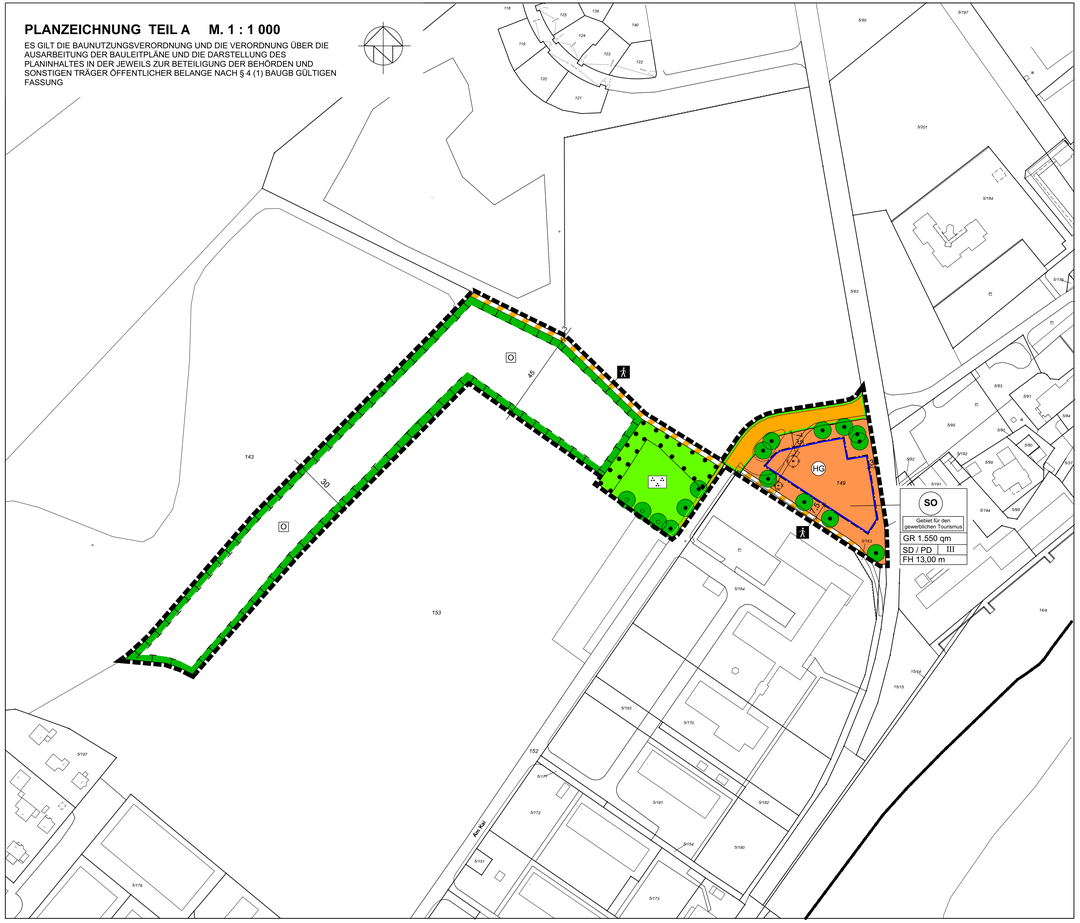
7. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 DER GEMEINDE GROSSENBRODE

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG UND DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES IN DER JEWEILS ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 (1) BAUGB GÜLTIGEN FASSUNG



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für den gewerblichen Tourismus- § 11 (2) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.700 qm — Grundfläche § 16 (2) BauNVO

FH — Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe) § 16 (2) BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen § 9 (1) 6 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerwege

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

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

O — Obstbaumwiese

Bäume, anzupflanzen§ 9 (1) 25a BauGB

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

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (3) LBO

PD — Pultdach

SD — Satteldach

mind. 35° — Dachneigung als Mindestmaß

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Kennzeichnung § 9 (5) BauGB

HQ — hochwassergefährdetes Gebiet

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen

143 — Flurstücksnummer

Bäume, künftig fortfallend

15 — Vermaßung, alle Angaben in Meter

TEXT TEIL B

1.1 Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für den gewerblichen Tourismus-

Das festgesetzte Sondergebiete dient der Unterbringung von gewerblichen Betrieben des Tourismusgewerbes.
(§ 11 (2) Satz 1 BauNVO)

Zulässig sind:
a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
b) Ferienwohnungen ab dem 1. Obergeschoss, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB)
c) die der Versorgung des Gebiets und der Strandversorgung dienenden Läden, nur im Erdgeschoss (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 9 (3) BauGB)
d) Schank- und Speisewirtschaften
e) Räume für kulturelle, gesundheitliche, bildungsorientierte, sportlich- und spielorientierte Zwecke
f) Verwaltungs-, Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung von Gästen dienen
g) Sanitäreinrichtungen

1.2 Festsetzung der Höhenlage von Aufenthalts- und Übernachtungsräumen (§ 9 (3) BauGB)

Unterhalb 2,85 m üNHN sind Aufenthalts- und Übernachtungsräume nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bauordnungs- und küstenschutzrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Der maßgebende Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe (FH) ist die Oberfläche der mittleren Straßenachse von öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Es gilt jeweils der nach Luftlinie gemessen kürzeste Abstand zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nächstliegenden Hauptgebäudefassade und der mittleren Straßenachse. (§ 18 (1) BauNVO)

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen FH oder OK kann bis zu 1,50 m für technisch erforderliche Anlagen zugelassen werden.

3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4 i. V. m. § 9 (1) 2 BauGB)

3.1 In dem Sondergebiet sind nur folgende Nebenanlagen/ -einrichtungen zulässig:
(§ 14 (1) S. 3 BauNVO)

a) Nebengebäude für Abstellräume
b) Rampen sowie Stützmauern für Eingangsportale und Tiefgaragenzufahrten
c) Schwimmbecken
d) Sonnenschutzdächer
e) Schaukästen
f) Fahnenmasten
g) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen von Kindern
h) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter
i) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände
j) Beleuchtungs- und Beschriftungsanlagen für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche
k) Fahrradstellplätze

3.2 In dem festgesetzten Sondergebiet sind oberirdische Garagen außerhalb von Hauptgebäuden nicht zulässig.

3.3 In den Sondergebieten sind die nach Textziffer 3.1 jeweils zulässigen Nebenlagen/-einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche - Obstbaumwiese - sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- In einem Raster von 12 m x 12 m sind Wildobstbäume oder Obstbäume aus heimischen Sorten (Qualität 12/14 cm STU) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang sortengleich zu ersetzen
- Die Wiese ist extensiv zu pflegen

Auf der nordöstlichen Teilfläche der festgesetzten Obstbaumwiese entlang des ausgewiesenen Fußgängerweges werden 0,4 ha als Ersatz für den Wegfall von Kompensationsflächen in der rechtskräftigen 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 zugeordnet.

4.2 Das anfallende Oberflächenwasser von den Baugrundstücken ist zu versickern. Die private Nutzung des Regenwassers bleibt hiervon unberührt.

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

5.1 Die anzupflanzenden Einzelbäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

5.2 Die zu erhaltenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (3) LBO S-H)

6.1 Die Fassaden von Hauptgebäuden sind nach höchstens 15,00 m Fassadenlänge durch Vor- oder Rücksprünge mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m und einer Breite von mindestens 2,50 vertikal zu gliedern.

6.2 Nebengebäude für Abstellräume sind in Holz zu gestalten.

6.3 Glasflächen, die breiter als 1,50 m sind, sind durch vertikale Gliederungselemente zu unterteilen.

6.4 Satteldächer von Hauptgebäuden sind nur symmetrisch und mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten. Gauben, Vordächer und untergeordnete Dachflächen können auch mit Kupfer- oder Zinkblech gestaltet werden.

6.5 Dachbalkone/-loggien sind nicht zulässig. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn die Gesamtsumme der Dachflächenfenster je Dachseite 1/3 der Gesamtdachfläche je Dachseite waagerecht gemessen nicht überschreitet.

6.6 Solarmodule sind nur parallel zur Dach- oder Fassadenfläche anzubringen.

6.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierende Materialien sowie in Form eines Leuchtkastens sind nicht zulässig.
Werbeanlagen dürfen nur auf Fassadenflächen bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Gesamtbreite von
2,50 m und eine Gesamthöhe von 0,30 m nicht überschreiten. Zwischen einzelnen Werbeanlagen ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeausleger dürfen höchstens 0,80 m ausragen. Zwischen Werbeanlagen/-auslegern und Gebäudekanten ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

6.8 In dem Sondergebiet sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur mit Feldsteinmauern oder als Schnitthecken mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu gestalten. Ausgenommen davon sind Grundstückszufahrten und -zugänge. Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m nicht überschreiten.

6.9 Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen oder mit einer Holzeinfriedung zu gestalten, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

6.10 Die Oberflächen von Lagerplätzen und Stellplätzen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten.

7. Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind im Vorhabenraum alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis einschließlich 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29.02. zu erfolgen.

Zur Vermeidung der erheblichen Störung lichtempfindlicher Fledermausarten, vor allem zur Vermeidung der erheblichen Störung der Flugstraßennutzung ist eine Beleuchtung des Fußgängerweges im Norden des Plangebietes (hier: entlang der Obstbaumwiese und der öffentlichen Grünfläche) unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Gemeindevertretung vom 03.07.2014, ergänzt am 09.12.2014 sowie am 07.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 28.05.2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang vom 08.06. 2016 bis 24.06.2016 durchgeführt.

3. 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 30.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 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 04.04.2017 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert; der Plangeltungsbereich wurde erheblich reduziert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.11.2017 bis 03.01.2018 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 schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 17.11.2017 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.11.2017 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Großenbrode, den 18.12.2018 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 26.11.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., den 04.12.2018

gez. T. Alexander
(öffentl. bestell. Vermessungsing.)

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Großenbrode, den 18.12.2018 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und (Teil A) dem Text (Teil B), am 21.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Großenbrode, den 18.12.2018 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

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

Großenbrode, den 18.12.2018 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 19.12.2018 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 20.12.2018 in Kraft getreten.

Großenbrode, den 21.12.2018 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der zur Zeit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, 7. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: "Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



7. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

FÜR DAS GEBIET:
EHEMALIGE MARINEKÜSTENDIENSTSCHULE GROSSENBRODE KAI

SATZUNGSENTWURF
NOVEMBER 2018

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
OLDENBURG IN HOLSTEIN

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2202

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.