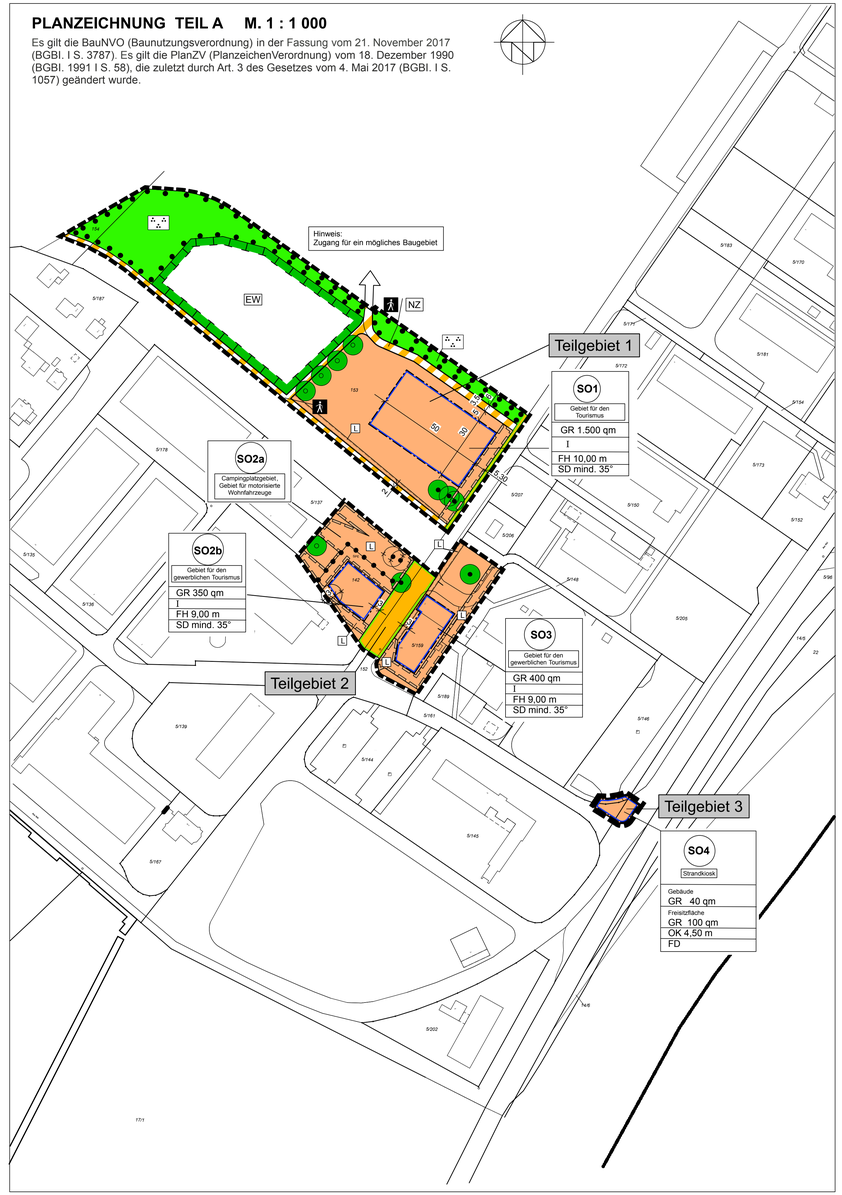
9. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 DER GEMEINDE GROSSENBRODE

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 1 000

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung 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 Art. 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

- SO1 — Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für den Tourismus- § 11 Abs. 2 BauNVO
- SO2a — Sonstiges Sondergebiet, das der Erholung dient -Campingplatzgebiet, Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge- § 10 Abs. 2 BauNVO
- SO 2b, 3 — Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für den gewerblichen Tourismus- § 11 Abs. 2 BauNVO
- SO4 — Sonstiges Sondergebiet -Strandkiosk- § 11 Abs. 2 BauNVO

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

- GR 350 qm — Grundfläche § 16 Abs. 2 BauNVO
- FH — Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe) § 16 Abs. 2 BauNVO
- OK — Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) § 16 Abs. 2 BauNVO
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen § 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
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerwege / Fußgängerbereiche
- NZ — Notzufahrtsweg

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- **Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und zum Ausgleich § 9 Abs. 1a BauGB**
- EW — extensiv gepflegte Wiese
- L — **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- **Bäume, anzupflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- **Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
- Bäume, zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

- SD — Satteldach
- mind. 35° — Dachneigung als Mindestmaß

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen
- 142 — Flurstücksnummer
- Bäume, künftig fortfallend
- 10 — Vermaßung, alle Angaben in Meter

TEXT TEIL B

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für den Tourismus- (SO 1)

Das Sondergebiet SO 1 dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen der touristisch orientierten Versorgung und Freizeitnutzung. (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind:
a) Schank- und Speisewirtschaften
b) die der örtlichen Versorgung dienenden Läden, nur im Erdgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
c) Gebäude und Räume für sportliche und spielerische Zwecke sowie zwecks Winterlagerung von Booten
d) Informations-, Service- und Dienstleitungseinrichtungen, die der Betreuung und Versorgung von Gästen dienen

1.2 Sonstige Sondergebiete -Gebiet für den gewerblichen Tourismus- (SO 2b und 3)

Die Sondergebiete SO 2b und SO 3 dienen vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Tourismusgewerbes und Läden. (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind:
a) Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
b) die der örtlichen Versorgung dienenden Läden, nur im Erdgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

1.3 Sondergebiet, das der Erholung dient -Campingplatzgebiet, Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge- (SO 2a)
Das Sondergebiet -Campingplatzgebiet / Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge- dient dem befristeten Abstellen von Reisemobilen. (§ 10 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Zulässig sind:
a) Standplätze für motorisierte Wohnfahrzeuge (Reisemobile)
b) offene Stellplätze für das Sondergebiet SO 2b

1.4 Sonstiges Sondergebiet -Strandkiosk- (SO 4)

Das Sondergebiet SO 4 dient der Strandversorgung. (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind Betriebe mit einem Verzehr-, Waren- und Dienstleistungsangebot für die örtliche Strandversorgung.

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

2.1 Der maßgebende Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Firsthöhe (FH) und Oberkante (OK) ist die Oberfläche der mittleren Verkehrsflächenachse von öffentlichen Verkehrsflächen. Es gilt jeweils der nach Lufltlinie gemessene kürzeste Abstand zwischen einer, der öffentlichen Verkehrsfläche nächstliegenden Hauptgebäudefassade und der mittleren Verkehrsflächenachse. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe (FH) und Oberkante (OK) kann bis zu 1,50 m für technisch notwendige Anlagen zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Tiefgaragen dürfen bis zu den Baugrundstücksgrenzen über die Baugrenzen vortreten. (§ 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

3.2 In dem Sondergebiet SO 4 sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.3 In den festgesetzten Sondergebieten SO 1, SO 2a und b sowie SO 3 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3.4 Zwischen Nebenanlagen/ -einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und der Straßenbegrenzungslinie oder der tatsächlichen Grenze einer öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Abstandfläche von mindestens 3,00 m einzuhalten.

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

Die festgesetzte Fläche - extensiv gepflegte Wiese - ist als Landschaftsrasenfläche zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

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

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

5.2 Die Laubgehölze innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Standortfremde Gehölze sind bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

5.3 Stellplatzanlagen sind ab einer Anzahl von 8 Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu gliedern, sofern sie nicht durch bauliche Anlagen, Kabel und Leitungen unterbaut sind. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einem gleichmäßigen Raster zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

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

6.1 Die Außenfassaden von Hauptgebäuden in dem Sondergebiet SO 1 ist mit einem roten, unglasierten Sichtmauerwerk oder als nicht glänzende Putzfassade mit einem Farbanstrich in weiß oder mit weißen Wandplatten zu gestalten.

6.2 Die Außenfassaden von Hauptgebäuden in den Sondergebieten SO 2b und SO 3 sind mit einem roten, unglasierten Sichtmauerwerk oder mit Vollholz (Bretter oder Profilbretter) zu gestalten. Die Holzfassade ist mit einem farblosen Schutzanstrich oder mit einem weißen Farbanstrich zu versehen.

6.3 Zwischen Balkonen und seitlichen Gebäudeecken sowie zwischen Vordächern und Markisen und seitlichen Gebäudeecken ist jeweils ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

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

6.5 Satteldächer von Hauptgebäuden in den Sondergebieten SO 2b und SO 3 sind symmetrisch geneigt und mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten, s-förmigen Dachsteinen zu gestalten.

6.7 Dachbalkone/-loggien und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

6.8 Dachgauben sind als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Summe aller Dachgauben auf einer Dachseite darf 50 v. H. der waagerecht gemessenen Dachlänge dieser Dachseite nicht überschreiten. Übereinanderliegende oder versetzt angeordnete Dachgauben sind nicht zulässig.

6.9 Dachflächenfenster sind zulässig. Sie müssen in die Dachfläche eingebaut werden. Die Breite eines Dachfensters darf 2,00 m nicht überschreiten. Die Summe aller Dachfenster auf einer Dachseite darf 50 v. H. der waagerecht gemessenen Dachlänge dieser Dachseite nicht überschreiten. Übereinanderliegende oder versetzt angeordnete Dachfenster sind nicht zulässig.

6.10 Die Außenfassaden von Nebengebäuden für Abstellzwecke sind mit Vollholz (Bretter oder Profilbretter) zu gestalten. Die Holzfassade ist mit einem farblosen Schutzanstrich oder mit einem weißen Farbanstrich zu versehen.

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

6.12 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit blinkenden, laufenden sowie anderen bewegten Effekten und aus glänzenden, reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierende Materialien sind nicht zulässig. Sie dürfen durch ihre Ausgestaltung nicht zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen führen.
Werbeanlagen dürfen nur auf Fassadenflächen von Hauptgebäuden und nur bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Breite von 2,50 m und eine Höhe 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 cm auskragen. Zwischen Werbeanlagen/-auslegern und seitlichen Gebäudeecken ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

6.13 Einfriedungen entlang und in Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Feldsteinmauern oder als Schnitthecken mit standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten. Ausgenommen davon sind Grundstückszufahrten und -zugänge. Auf der straßenabgewandten Seite einer Hecke dürfen unmittelbar hinter der gepflanzten Hecke höchstens 1,50 m hohe Zäune errichtet werden.

6.14 Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen oder mit einer Holzumfassung zu gestalten, so dass die Müllsammelbehälter nicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar sind. Die Holzumfassung ist mit einem farblosen Schutzanstrich oder mit einem weißen Farbanstrich zu versehen.

6.15 Die Oberflächen von Stellplätzen sowie von Standplätze für motorisierte Wohnfahrzeuge (Reisemobile) sind mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten.

7.0 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Innerhalb einer in der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 26 ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich (hier: Obstbaumwiese) sind in einem Raster von 10 m x10 m Wildobstbäume oder Obstbäume aus heimischen Sorten (Qualität 12/14 cm StU) mit versetzten Reihen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang sortengleich zu ersetzen.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen.

8.0 Hinweise

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse
Es sind im Vorhabenraum alle Baumfällungen (von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm) grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. während des Winters im Zeitraum vom 01.12. bis einschließlich 28./29. 02. des Folgejahres durchzuführen.
Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen sowie der Gebäudeabriss dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in einer Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28./29. 02. erfolgen.
Abrissarbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Wochenstubenzeit und der Winterquartiernutzung der Breitflügelfledermaus durchzuführen. Dafür steht nur ein kleines Zeitfenster von Anfang September bis Anfang November zur Verfügung. Eine frühzeitige gezielte Gebäudeuntersuchung und ggfs. die ökologische Baubegleitung durch einen Fledermausfachmann sind dabei erforderlich.

Vermeidung der Beleuchtung der Fledermausflugstraßen
Falls es vorgesehen sein sollte, den Wanderweg in Richtung Nordwesten zu beleuchten ist zur Vermeidung der erheblichen Störung lichtempfindlicher Fledermausarten, vor allem zur Vermeidung der erheblichen Störung der Flugstraßennutzung, ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, das im Einzelnen noch abzustimmen ist. Zudem sollten ausschließlich fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten (Lichttemperatur 3.000 Kelvin und kleiner verwendet werden, d.h. gerichtetes Licht, das nur die zu beleuchtenden Bereiche erfasst) sowohl auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen als auch auf den privaten Grundstücken.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.05.2019 bis 28.05.2019 durchgeführt.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.05.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die Gemeindevertretung hat am 24.09.2019 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 17.10.2019 bis 18.11.2019 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 10.10.2019 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-oldenburg-land.de ins Internet gestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großenbrode, den 02.06.2020 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i. H., den 27.04.2020

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

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großenbrode, den 02.06.2020 Siegel

gez. 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 02.06.2020 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Großenbrode und 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 03.06.2020 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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 04.06.2020 in Kraft getreten.

Großenbrode, den 05.06.2020 Siegel

gez. Reise
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, 9. Änderung für das Gebiet: "Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



9. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

FÜR DAS GEBIET:
EHEMALIGE MARINEKÜSTENDIENSTSCHULE GROSSENBRODE KAI

ENTWURF
NOVEMBER 2019

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2242

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung