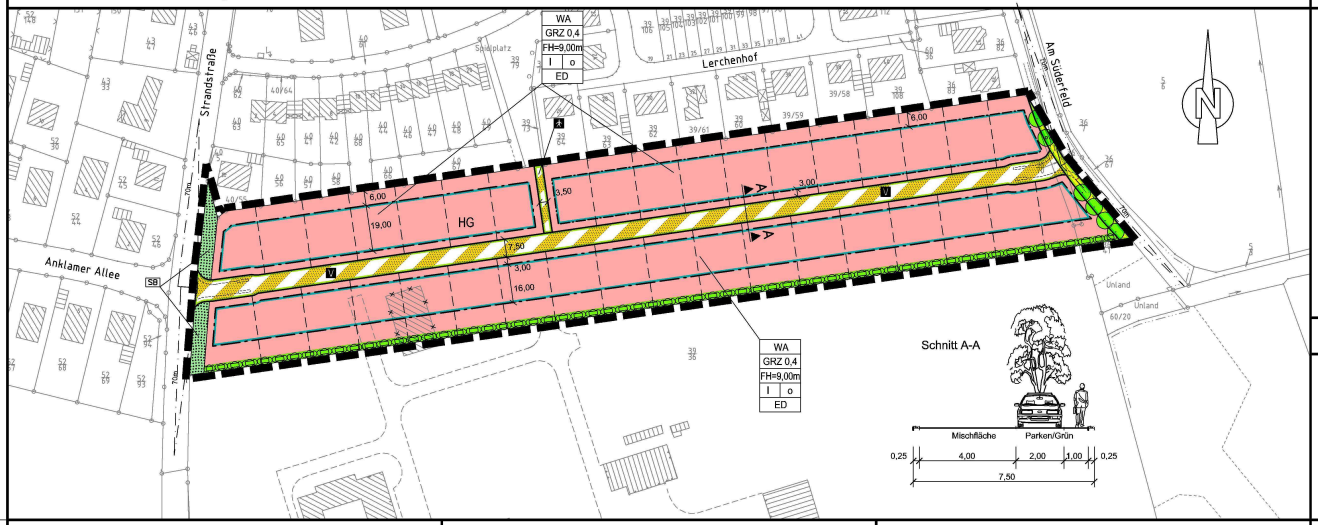
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Großenbrode

"Für einen Teilbereich des ehemaligen Fernmeldesektors A in der Strandstraße"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

o — Offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen — § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:

SB — Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr.20,25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Bepflanzungen - Knickanpflanzung

Bäume zu erhalten — § 9 (1) Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

5,00 — Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen — § 9 (6) BauGB

HG — Hochwassergefährdetes Gebiet (gilt für den gesamten Geltungsbereich)

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze

In Aussicht genommene Flurstücksgrenze

51/7 — vorh. Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

künftig entfallendes Gebäude

Sichtdreieck

A A — Lage der Straßenquerschnitte

vorh. Zaun

Teil B - Text

1. **Ausschluss gem. § 1 (6) BauNVO**
   Die Innerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
   Unter der Voraussetzung, dass die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. Textziffer 9.b Satz 2 angewendet werden, sind südlich der Erschließungsstraße Gebäude mit zwei Vollgeschossen als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zulässig. Es ist eine Traufhöhe von 6,00 m als Höchstmaß zulässig. Eine Traufhöhe von 7,50 m als Höchstmaß kann an der südlich oder westlich ausgerichteten Gebäudefassade bei der Errichtung eines Pultdaches zugelassen werden.(§ 16 BauNVO)

3. **Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO**
   Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die gemäß § 6 (8) LBO zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**
   i.V.m. überdachten Stellplätzen und Garagen § 9 (1) 4 BauGB
   Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB**
   Innerhalb des Geltungsbereiches ist je Wohngebäude höchstens eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese der ersten Wohnung (Hauptwohnung) zugeordnet und ihr gegenüber in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet ist (sog. Einliegerwohnung), max. 70% der Hauptwohnung.

6. **Höhenbezugspunkt gem. § 18 BauNVO**
   Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Erschließungsanlage bzw. Wohnweges an der tiefsten Stelle (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

7. **Sichtdreiecke gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
   Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhaltend.

8. **Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB**
   a. Innerhalb des Geltungsbereiches ist je angefangene 600 m² Grundstücksgröße mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
   Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDb., 12-14 cm Stammumfang

   b. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung ‚Knickanpflanzung' sind standortheimische Knickgehölze auf einen anzulegenden Knickwall zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen.
   Ausbildung Knickwall: 3,0 breit und 0,75 cm hoch
   Mindestpflanzqualität: verpfl. Sträucher bzw. Heister, o.B., 100-150; oder gleichwertig
   Pflanzdichte: zweireihig mit einem Abstand innerhalb der Reihe von 1,0 m

9. **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB**
   i.V.m. § 92 LBO

   a. Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nicht glänzende Putzfassade oder mit einer Holzverschalung zu gestalten.
   Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudefassaden ist eine Verglasung mit nicht reflektierendem Glas zulässig.

   b. Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- und Walmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zu gestalten.
   Es können auch Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zugelassen werden.

   c. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 38° bis 48° sind mit unglasierten, roten, rotbraunen oder anthrazit farbenen Dachsteinen mit gewellter Oberfläche zu gestalten. Solarmodule sind zulässig.

   d. Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

   e. Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Großenbrode über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet:

Strandstraße, Südgrenze des Grundstückes Strandstraße 18 und der Grundstücke Lerchenhof 4 - 20, des Spielplatzes sowie der Grundstücke Lerchenhof 26 - 40 und des Grundstückes Am Süderfeld 39, Am Süderfeld und im Süden eine gerade Verbindung in einer Tiefe von 65 m von der Nordgrenze.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2007.

2. Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2007 wurde das beschleunigte Verfahren gemäß §13 a (1) Satz 2 Ziffer 1 BauGB angewendet.
   Gem. § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit der Bekanntmachung nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB verbunden und ist durch Aushang in den amtlichen Bekanntmachungskästen vom 14.12.2007 bis 27.12.2007 erfolgt.

3. Der Öffentlichkeit wurde nach § 13 Abs. 3 Ziffer 2 BauGB während der Dienststunden bei der Amtsverwaltung Oldenburg-Land in der Zeit vom 02.01.2008 bis 16.01.2008 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und innerhalb dieses Zeitrumes schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift zu der Planung zu äußern. Hierauf wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang in den amtlichen Bekanntmachungskästen vom 14.12.2007 bis 27.12.2007 erfolgt.

4. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a (2) 2ffer1 i.V.m. § 13 (2) 2ffer 1 BauGB verzichtet.

5. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat am 17.03.2008 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), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2008 bis zum 15.05.2008 während der Dienststunden nach 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 2, 2. Halbsatz und § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

   Großenbrode, den 03.09.2008

   Siegel (Reise) Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden am 02.04.2008 über die öffentliche Auslegung nach 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 3, 2. Halbsatz und § 4 (2) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Der katastermäßige Bestand am 07.05.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Bad Schwartau, den 25.09.2008

   (Helten)
   öffentl. best. Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.09.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.09.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

    Großenbrode, den 03.09.2008

    Siegel (Reise) Bürgermeister

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

    Großenbrode, den 03.09.2008

    Siegel (Reise) Bürgermeister

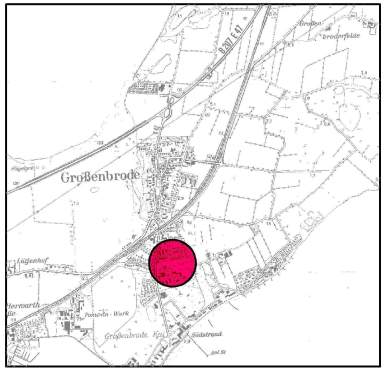
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gem. § 215 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit hingewiesen worden, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung geltend zu machen einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen. Außerdem wurde hingewiesen auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB). Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.09.2008 in Kraft getreten.

    Großenbrode, den 29.09.2008

    Siegel (Reise) Bürgermeister

diese digitale Fassung entspricht
der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

Übersichtskarte M.1:25000



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27

"Für einen Teilbereich des ehemaligen Fernmeldesektors A in der Strandstraße" der Gemeinde Großenbrode

Kreis Ostholstein

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	⊗	●

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stand: 12.08.2008 / L.

Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH