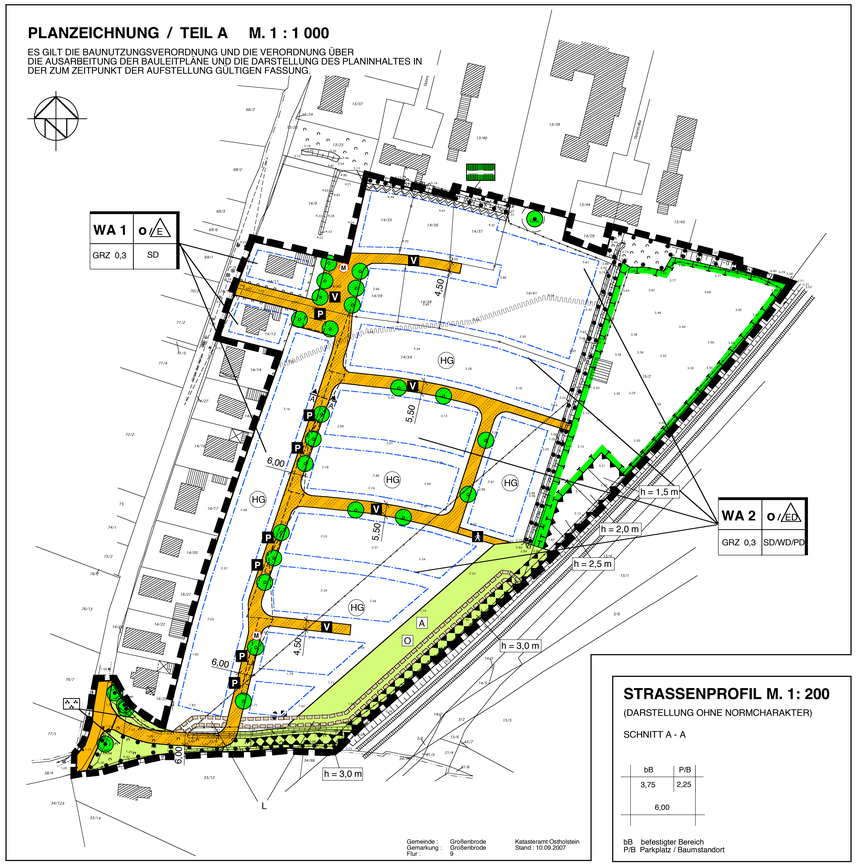
SATZUNG DER GEMEINDE GROSSENBRODE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28

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 ZUM ZEITPUNKT DER AUFSTELLUNG GÜLTIGEN FASSUNG.



STRASSENPROFIL M. 1: 200

(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

SCHNITT A - A

bB befestigter Bereich
P/B Parkplatz / Baumstandort

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Dezimalzahl — Grundflächenzahl § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

O — Offene Bauweise § 22 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB

M — Mülltonnenstellplatz

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

A — Öffentlicher Fußweg

P — Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Parkanlage

O — Oberflächenwassermulde

A — Abschirmungsgrünfläche

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
(hier: Knickschutzstreifen)

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

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

L — Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger

Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
(hier: Lärmschutzanlage)

h = 3 m — Höhe der Lärmschutzanlage über Schienenoberkante als Mindestmaß

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

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

SD Satteldach WD Walmdach PD Pultdach

KENNZEICHNUNG § 9 (5) BAUGB

Trennlinie zum hochwassergefährdeten Gebiet

HG — hochwassergefährdetes Gebiet

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schutzobjekte i.S.d. Naturschutzes § 9 (6) BauGB
(hier: geschützter Knick nach LNatSchG)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude, vorhanden

z.B. 14/30 — vorhandene Flurstücksbezeichnungen

vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 1.83 — Geländehöhenpunkt

Grabenverläufe

Sichtdreieck

Alle Angaben sind in Meter angegeben

TEXT (TEIL B)

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist eine Firsthöhe oder Oberkante von 9,00 m als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist eine Firsthöhe oder Oberkante von 9,50 m als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen Geländeoberfläche zulässig (§ 16 BauNVO).
Als vorhandene Geländeoberfläche gelten die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geländehöhenpunkte üHN (§ 18 (1) BauNVO).

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 2 und 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind in der Fläche des Vorgartens unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche des Baugrundstücks, die durch die Straßenbegrenzungslinie und die Fassadenvorderkante des Hauptgebäudes begrenzt wird, mindestens aber mit einer Tiefe von 3,00 m ab der Straßenbegrenzungslinie. Die Zulässigkeit von Stellplätzen bleibt unberührt.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gemäß § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt:

Zulässig sind:

a) überdachte und nicht überdachte Freisitze / Terrassen
b) Nebengebäude mit Nebenräumen und Räumen für die Kleintierhaltung
c) Kleingewächshäuser
d) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
e) Anlagen und Einrichtungen für die Sammlung von Niederschlagswasser
f) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
g) Anlagen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen
h) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Schallschutz) (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1 Für Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten (§ 9 (1) 24 BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109			
		Raumarten	
Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	erforderliches $R'_{w,res}$ [1] des Außenbauteils in dB	
III	61-65	35	30

1) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

Für zum Schlafen genutzte Räume in den Lärmpegelbereichen III sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen.
Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ ist gem. den Anforderungen nach DIN 4109 nachzuweisen.

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

7.1 Der geschützte Knick ist im 5-jährigen Rhytmus durch einen Gehölzrückschnitt zu pflegen. Die Rückschnittmaßnahmen sind auf ein Auslichten und Einkürzen der Gehölze zu beschränken.

7.2 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Weidefläche zu erhalten und extensiv zu beweiden. Entlang der Bahnlinie kann zudem ein bepflanzter Wall in Ergänzung der Lärmschutzanlage angelegt werden.

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

8.1 Die festgesetzten Bäume in der westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, die das Baugebiet von Norden nach Süden durchquert, und die festgesetzten Bäume in der Platzfläche im nördlichen Plangebiet sind als mittel- und großformatige, hochstämmige Laubbäume einer Art zu pflanzen.
Die Bäume in den verbleibenden öffentlichen Verkehrsflächen sind als klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume einer Art zu pflanzen.

8.2 Entlang der nordwestlichen Flächenbegrenzung der öffentlichen Grünfläche ist zwischen dem festgesetzten Leitungsrecht und dem festgesetzen öffentlichen Fußweg eine 1- reihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen.

8.3 Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

9.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. LBauO)

9.1 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. Verglaste Fassadenflächen müssen jedoch zu den seitlichen Gebäudekanten geschlossene Wandflächen von mindestens 0,50 m Breite haben.

9.2 Dächer von Hauptgebäuden sind mit unglasierten, roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen mit gewellter Oberfläche oder als begrüntes Dach zu gestalten. Dächer mit einer Dachneigung unter 25° können auch mit anderen Dacheindeckungsmaterialien gestaltet werden. Solarmodule sind zulässig.

9.3 Dachgauben sind mit höchstens 3,00 m Breite zu gestalten. Die Breite aller Dachgauben und aller fassadenbündigen Dachaufbauten darf je Dachseite 1/2 der Gebäudedachlänge, waagerecht gemessen, nicht überschreiten.
Dachloggien sind nicht zulässig.

9.4 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind als

- Hecken aus Laubgehölzen oder als
- Lattenzäune aus senkrecht stehenden Holzlatten oder als
- Feld- oder Ziegelsteinmauer

zu gestalten. Entlang der westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, die das Baugebiet von Norden nach Süden durchquert und entlang der Parkfläche im nördlichen Plangebiet, sind nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

9.5 Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

HINWEIS

Der Ausgleich wird gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einer Vereinbarung nach § 11 BauGB verbindlich geregelt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 17.09.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 11.04.2005 bis 28.04.2005.

Großenbrode, den 22.12.2008 gez. Reise (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 11.01.06 durchgeführt.

Großenbrode, den 22.12.2008 gez. Reise (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.12.2005 unterrichtet worden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert worden.

Großenbrode, den 22.12.2008 gez. Reise (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Großenbrode, den 22.12.2008 gez. Reise (Bürgermeister)

5. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 13.05.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Großenbrode, den 22.12.2008 gez. Reise (Bürgermeister)

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 09.06.2008 bis zum 11.07.2008 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, am 29.05.2008 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Großenbrode, den 22.12.2008 gez. Reise (Bürgermeister)

7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und den sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.09.2008 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Großenbrode, den 22.12.2008 gez. Reise (Bürgermeister)

8. Die Gemeindevertretung 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 22.12.2008 gez. Reise (Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 10.09.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 13.01.2009 Siegel

gez. Deters
Katasteramt Ostholstein

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

Großenbrode, den 19.01.2009 gez. Reise (Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.01.2009 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. 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.

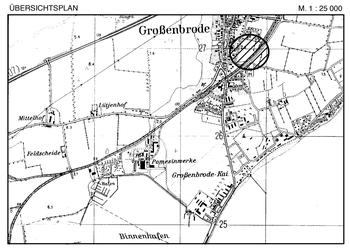
Die Satzung ist mithin am 22.01.2009 in Kraft getreten.

Großenbrode, den 23.01.2009 gez. Reise (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet: unbebauter Teil zwischen den Straßen Hinter den Höfen und Osterstrasse sowie der Bahnstrecke, 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. 28

FÜR DAS GEBIET :

UNBEBAUTER TEIL ZWISCHEN DEN STRASSEN HINTER DEN HÖFEN UND OSTERSTRASSE SOWIE DER BAHNSTRECKE

PLANFASSUNG
WIRKSAM SEIT
22.01.2009

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM EWERS DÖRNEN GMBH
OLDENBURG i. H.

Bearbeitet : T. Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projek Nr : 2056