Gemeinde Großenbrode
- Bebauungsplan Nr. 35 -

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Großenbrode für ein Gebiet in Großenbroderfähre südlich der Straße Rethsollskamp, zwischen den Ferienhausanlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000

0 25 50 [m]



Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Großenbrode übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bauamt des Amtes Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2, in 23758 Oldenburg in Holstein, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Vermessungsbüro R & A Ruwoldt Alexander
Oldenburg in Holstein - info@vb-ra.de

Auftrags-Nr.:	19132
Lagebezugssystem:	ETRS89 / UTM
Höhenbezugssystem:	NHN, Normalhöhennull
Höhen bestimmt mit:	GPS / Nivelliert
gemessen am:	23.05.2019
gemessen durch:	Ahrens / Sevke
Katasterunterlagen vom:	26.10.2022

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet - Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet "Ferienhausgebiet" - dient ausschließlich zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht stören.

(2) Zulässig sind:
1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ,
4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne §§ 14 Abs. 1 BauNVO (wie Unterbringung für Gartengeräte oder Fahrräder) sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

1.2 Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

In dem SO-Gebiet sind Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen den überbaubaren Grundstücksgrenzen und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Vollgeschosses der baulichen Anlagen für Wohnzwecke darf nicht niedriger als 2,90 m und nicht höher als 3,00 m über NHN liegen.

(2) Verkehrs- und Fluchtwege dürfen nicht niedriger als 2,40 m über NHN liegen.

(3) Wassergefährliche Stoffe dürfen nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkonen zulässig.

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Anzahl der Stellplätze: In dem SO-Gebiet sind je Ferienwohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

(2) Vorgärten: Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind grüngärtnerisch anzulegen. Steingärten sind unzulässig.

(3) Nebenanlagen: Dächer von Nebengebäuden sind als Gründächer herzustellen.

(4) Ebenerdige Anlagen: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen sowie die Verkehrsfläche "Planstraße" sind nur in einer wasser- und luftdurchlässigen Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

Hinweise: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften u. ä.) können im Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2 in 23758 Oldenburg in Holstein eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO Ferienhausgebiet — Sonstiges Sondergebiet (§ 10 BauNVO) hier: Ferienhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GR ≤ 75 m² Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter (m²)

GF ≤ 110 m² Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m²

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,50 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse

FH ≤ 8,00 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß

über EGF über Erdgeschossfußboden des Vollgeschosses

H2 = 2,4 m ü. NHN — Mindesthöhe Verkehrsfläche in Metern (m) über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

E nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

private Straßenverkehrsflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

W — Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen z. G. der Anlieger SO-Gebiet, Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr und Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen z. G. der Ver- und Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GSt — Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

9/89 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

1.78 — Höhenpunkte

Hinweis: Für die Fläche wurde am 17.12.2021 eine *"Inaussichtstellung der Ausnahmen von den Verboten des §§ 70, 80 und 82 LWG SH"* nach § 82 Abs. 3 LWG SH Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein erteilt und von der UNB des Kreises Ostholstein am 22.12.2021

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

25 m breite innerer Deichzubehörstreifen nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG, der frei von Bebauung zu halten ist

W — Lage der Fläche im Hochwasserrisikogebiet an der Küste gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG SH und in der Bauverbotszone nach § 35 LNatSchG

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, , die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung Schleswig-Holstein** (LBO) vom 01.09.2022, GVOBl. 2021, 1422
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)
- **Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein** (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 01.01.2020, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 95, 100 und 111 geändert, §§ 95a und 95b neu eingefügt (Ges. v. 03.05.2022, GVOBl. S. 562)

Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ am 21.09.2022.

2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 22.01.2020 bis zum 24.02.2020 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 14.01.2021 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ und ergänzend im Internet unter www.amt-oldenburg-land.de/Bauen&Wirtschaft/Bauleitplanung.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 22.01.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2019 und am 21.06.2021 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 15.11.2021 bis zum 16.12.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.11.2021 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-oldenburg-land.de/Bauen&Wirtschaft/Bauleitplanung ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großenbrode, 04.11.2022 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i. H., 31.10.2022 Siegel (gez. Alexander) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung.

Großenbrode, 04.11.2022 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

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

Großenbrode, 04.11.2022 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

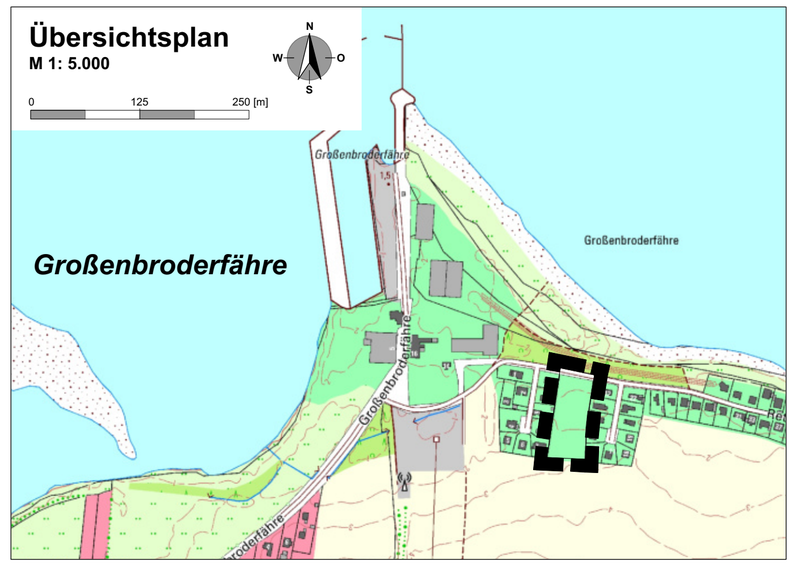
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.11.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 11.11.2022 in Kraft getreten.

Großenbrode, 12.11.2022 Siegel (gez. Jens Reise) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000

0 125 250 [m]



Satzung der Gemeinde Großenbrode über den Bebauungsplan Nr. 35

für ein Gebiet in Großenbroderfähre südlich der Straße Rethsollskamp, zwischen den Ferienhausanlagen

Stand: 21.09.2022