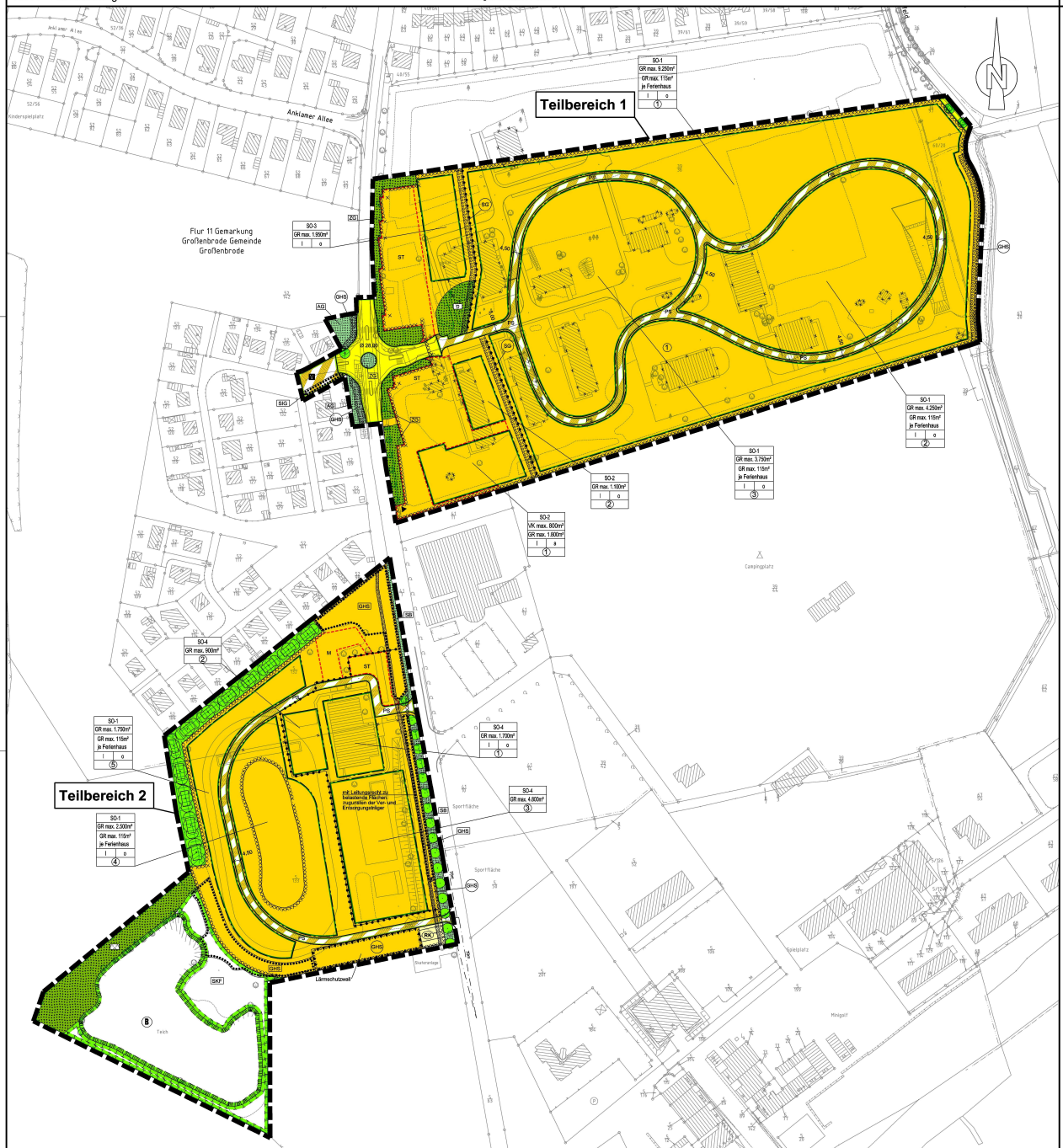
Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Großenbrode

"Für den südl. Teilbereich des ehemaligen Fernmeldesektors ´A´ sowie der Standortsportanlage 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

- SO-1 — Sondergebiete die der Erholung dienen Ferienhausgebiet — § 10 BauNVO
- SO-2 — Sonstige Sondergebiete Verwaltung, Gastronomie und Einzelhandelseinrichtung — § 11 BauNVO
- SO-3 — Sonstige Sondergebiete Freizeiteinrichtungen, Gastronomie — § 11 BauNVO
- SO-4 — Sonstige Sondergebiete Sporteinrichtungen — § 11 BauNVO

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

- GR — Grundfläche max. in m²
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- VK — Verkaufsfläche max. in m²

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

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- PS — Privatstraße
- Zufahrt nur für Anlieferung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 (1) Nr.12,14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
- RK — Regenwasserklärbecken

Grünflächen — § 9 (1) Nr.15 BauGB

- Private Grünflächen Zweckbestimmung:
- naturnahe Parkanlage
- SP — Spielplatz
- ZG — Ziergrün
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:
- SB — Straßenbegleitgrün
- AG — Abschirmgrün

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: — § 9 (1) Nr.20 BauGB
- SKF — Sukzessionsfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung: — § 9 (1) Nr.25a BauGB
- GHS — Gehölzstreifen
- SG — Siedlungsgehölz
- Anpflanzen von Bäumen
- Knick anzupflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Zweckbestimmung: — § 9 (1) Nr.25b BauGB
- GHS — Gehölzstreifen
- SIG — Siedlungsgehölz
- Bäume zu erhalten — § 9 (1) Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
- ST — Stellplätze
- M — Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen zugunsten des Ferienhausgebietes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 5 (2) Nr.6 BauGB, § 9 (1) Nr.24 BauGB
  Lärmschutzwall: L= 75 m, H= 4,50 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO
- 5,00 — Maßangabe in Meter
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger — § 9 (1) Nr.21 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen — § 9 (6) BauGB

- Knick zu erhalten — § 25 (3) LNatSchG
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B — gesetzlich geschütztes Biotop — § 25 (1) Ziff. 7 LNatSchG

Kennzeichnungen — § 9 (5) BauGB

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — § 9 (5) Nr.1 und (6) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- 1 — Baufelder
- vorh. Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- 57 — vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- künftig entfallendes Gebäude
- vorh. Zaun

Teil B - Text

1. **Sondergebiete die der Erholung dienen gem. § 10 (1) BauNVO**
   SO-1 "Sondergebiet Ferienhausgebiet" zulässig sind :
   - Ferienhäuser bis max. 115 m² Grundfläche und einer Terassengröße bis max. 10 m²
   - sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung

2. **Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (1) BauNVO**
   SO-2 "Sondergebiet Verwaltung, Gastronomie und Einzelhandeseinrichtungen" zulässig sind :
   - Baufeld 1: Lebensmittelgeschäft bis max. 800 m² Verkaufsfläche und max. 1.300 m² Grundfläche,
     Gastronomie, Freizeiteinrichtungen bis max. 500 m² Grundfläche,
   - Baufeld 2: Reception, Einrichtungen für Verwaltung, Einrichtungen für Tourismus, Gastronomie.

   SO-3 "Sondergebiet Freizeiteinrichtungen, Gastronomie" zulässig sind :
   - Wellness
   - Gastronomie
   - Freizeiteinrichtungen

   SO-4 "Sondergebiet Sporteinrichtungen" zulässig sind:
   - Baufeld 1: Sporteinrichtungen
   - Baufeld 2 und 3: Außenanlagen als Sporteinrichtungen

3. **Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
   Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sind.

4. **Grundflächengrößen gemäß § 9 (1) BauGB**
   Innerhalb des Sondergebietes SO-1 werden im Baufeld 1 bis 3 die Mindestgrundflächengrößen mit 13.000 m² und im Baufeld 4 und 5 mit 7.000 m² festgesetzt.

5. **Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB**
   5.1 Je angefangene 10 Stellplätze in den Sondergebieten SO 2 und 3 ist innerhalb der Sondergebiete bzw. der angrenzenden privaten Grünflächen Zweckbestimmung „Ziergrün" mind. ein Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   Die Pflanzung innerhalb von flächenhaften Anpflanz- und Erhaltungsgeboten ist nicht zulässig.
   Der Anteil mittelgroßer bis großer Bäume muß mindestens 50 % betragen.
   Die Baumscheiben sind dauerhaft in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise und einer Mindestgröße von 6 m² auszuführen sowie durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Alternativ ist durch baulich-konstruktive Maßnahmen je Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 9 m² zu sichern.
   Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18 (oder gleichwertig)
   5.2 Innerhalb des Sondergebietes SO 4 sind mind. 8 Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   Die Pflanzung innerhalb von flächenhaften Anpflanz- und Erhaltungsgeboten ist nicht zulässig.
   Der Anteil mittelgroßer bis großer Bäume muß mindestens 50 % betragen.
   Die Baumscheiben sind dauerhaft in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise und einer Mindestgröße von 6 m² auszuführen sowie durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Alternativ ist durch baulich-konstruktive Maßnahmen je Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 9 m² zu sichern.
   Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18 (oder gleichwertig)
   Vorhandene und nicht zum Erhalt festgesetzte Bäume im SO 4 können hierbei angerechnet werden, soweit sie die o.g. Festsetzungen entsprechen.
   5.3 Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz" ist der vorhandene Laubgehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung von Mittelgehölzen Strauchern ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.
   Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher, o.B., 100-150; 1 Gehölz / m²
   5.4 Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen" ist der vorhandene Laubgehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung mit standortheimische Kräftigen Gehölzen ein geschlossener Gesamtcharakter zu erhalten.
   Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher bzw. Heister, o.B., 100-150 bzw. 100-125.
   5.5 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgehölz" sind mit Großbäumen und Bäumen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil standortheimischer Gehölze muß mindestens 50 % betragen. Bei einem Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.
   Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher bzw. Heister, o.B., 100-150 bzw. 100-125; 1 Gehölz / m²
   5.6 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstreifen" sind mit standortheimische Kräftigen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.
   Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher bzw. Heister, o.B., 100-150 bzw. 100-125; 1 Gehölz / m²
   5.7 Innerhalb des SO 1 ist je Ferienhaus mind. 1 Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil mittel- oder großkroniger Bäume muß mind. 50 % betragen.
   Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3xv, StU 16-18 (oder gleichwertig)
   5.8 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen sind am Standort gleichartige Bäume nachzupflanzen.
   Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3xv, StU 16-18 (oder gleichwertig)

6. **Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
   6.1 Befestigte Flächen innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Bedeutung Zweckbestimmung Privatstraße sind nur mit wassergebundener Decke und Schotterrasen zulässig.
   Hiervon ausgenommen ist die Privatstraße innerhalb des SO 4.
   6.2 Befestigte Flächen innerhalb des SO 1 sind nur mit wassergebundener Decke, Schottermasen oder Holzbauweise zulässig.
   Hiervon ausgenommen sind Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen.
   6.3 Befestigte Flächen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage" sind nur mit wassergebundener Decke auf einer Gesamtfläche von 300 m² zulässig. Die Grünfläche ist ansonsten durch eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.
   6.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Sukzession" ist der natürlichen Entwicklung ohne direkten menschlichen Einfluß zu überlassen. Pflegemaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zulässig.
   6.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Sukzession" sowie das geschützte Biotop ist gegenüber der angrenzenden Grünfläche artenreich einzusäumen.
   6.6 Im Sondergebiet SO 4 sind Aussenanlagen als Sporteinrichtungen nur als Rasenflächen zulässig.

7. **Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO**
   Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und Zufahrten
   - im Sondergebiet SO-1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,47
   - im Sondergebiet SO-2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95
   - im Sondergebiet SO-3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85

   überschritten werden.

8. **Hochwasserschutz gem. § 9 (1) Nr.16 BauGB**
   8.1 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht zulässig.
   8.2 Geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Bauordnungsverfahren nachzuweisen.

9. **Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr.22 BauGB**
   Auf der Fläche zum Abstellen von Müllgefäßen im Teilgebiet 2 ist auch eine Anlage zum Pressen von Müll zulässig.

10. **Nebenanlagen gem. § 14 BauGB**
    Nebenanlagen i. S. d. § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die gem. § 63 LBO 2009 zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, mit Ausnahme von Zuwegungen

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.01.2010 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Für den südl. Teilbereich des ehemaligen Fernmeldesektors ´A´ sowie der Standortsportanlage in der Strandstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Großenbrode über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Für den südl. Teilbereich des ehemaligen Fernmeldesektors ´A´ sowie der Standortsportanlage in der Strandstraße"
für das Gebiet:
Teilbereich1
östlich der Strandstraße und südlich des Bebauungsplanes Nr. 27 südlich Lerchenhof (Teilbereich des Flurstücke 38/36 der Flur 11 Gemarkung Großenbrode)
Teilbereich 2
westlich der Strandstraße und südlich der Bebauung ´Am Wald´ (Flurstücke 5/132 und 5/133 der Flur 12 Gemarkung Großenbrode)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Großenbrode vom 15.05.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 22.05.2008 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 09.10.2008 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 12.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 25.05.2009 über die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB unterrichtet.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.05.2009 bis zum 26.06.2009 während der Dienststunden nach § 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 16.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

   Oldenburg, den 21.01.2010

   Siegel — gez. Klaus Reise, Bürgermeister
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2009 bis 05.01.2010 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.12.2009 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
8. Der katastermäßige Bestand am 12.02.1010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Bad Schwartau, den 22.02.2010

   gez. Stefan Hellen, öffent. best. Vermessungsingenieur
9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.01.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.01.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

    Oldenburg, den 23.02.2010

    Siegel — gez. Klaus Reise, Bürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

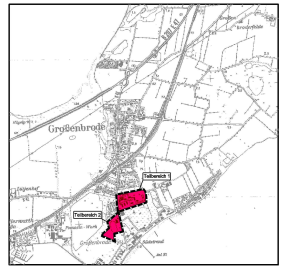
    Oldenburg, den 25.02.2010

    Siegel — gez. Klaus Reise, Bürgermeister
12. 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 02.03.2010 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 ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.03.2010 in Kraft getreten.

    Oldenburg, den 04.03.2010

    Siegel — gez. Klaus Reise, Bürgermeister

Übersichtskarte — M.1:25000



Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1

"Für den südl. Teilbereich des ehemaligen Fernmeldesektors ´A´ sowie der Standortsportanlage in der Strandstraße"

der Gemeinde Großenbrode

Kreis Ostholstein

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) ● §4(1) ● §4(2) ● §3(2) ● §4a(3) ● §10 ●

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

diese digitale Fassung entspricht der genehmigten Ausfertigung

Gosch - Schreyer - Partner, Ingenieurgesellschaft mbH