

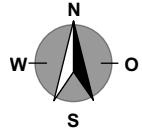
# Gemeinde Großenbrode - Bebauungsplan Nr. 35 -

## 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



## 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)



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

**TH ≤ 4,50 m** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bei einem kompakten Baukörper  
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 = 2,40 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)



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)

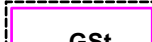
### Sonstige Planzeichen



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)

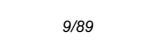


GSt Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen



Flurstücksbezeichnung



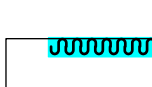
vorhandene bauliche Hauptanlage



vorhandene bauliche Nebenanlage



Höhenpunkte

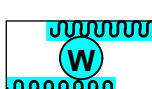


**Hinweis:** Für die Fläche wurde am 17.12.2021 eine *"Inaussichtstellung der Ausnahmen von den Verboten des §§ 70, 80 und 82 LWG SH"* nach § 82 Abs. 3 LWG SH Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein erteilt und von der UNB des Kreises Ostholstein am 22.12.2021

### 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



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:



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](http://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](http://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, Siegel (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 (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, Siegel (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.

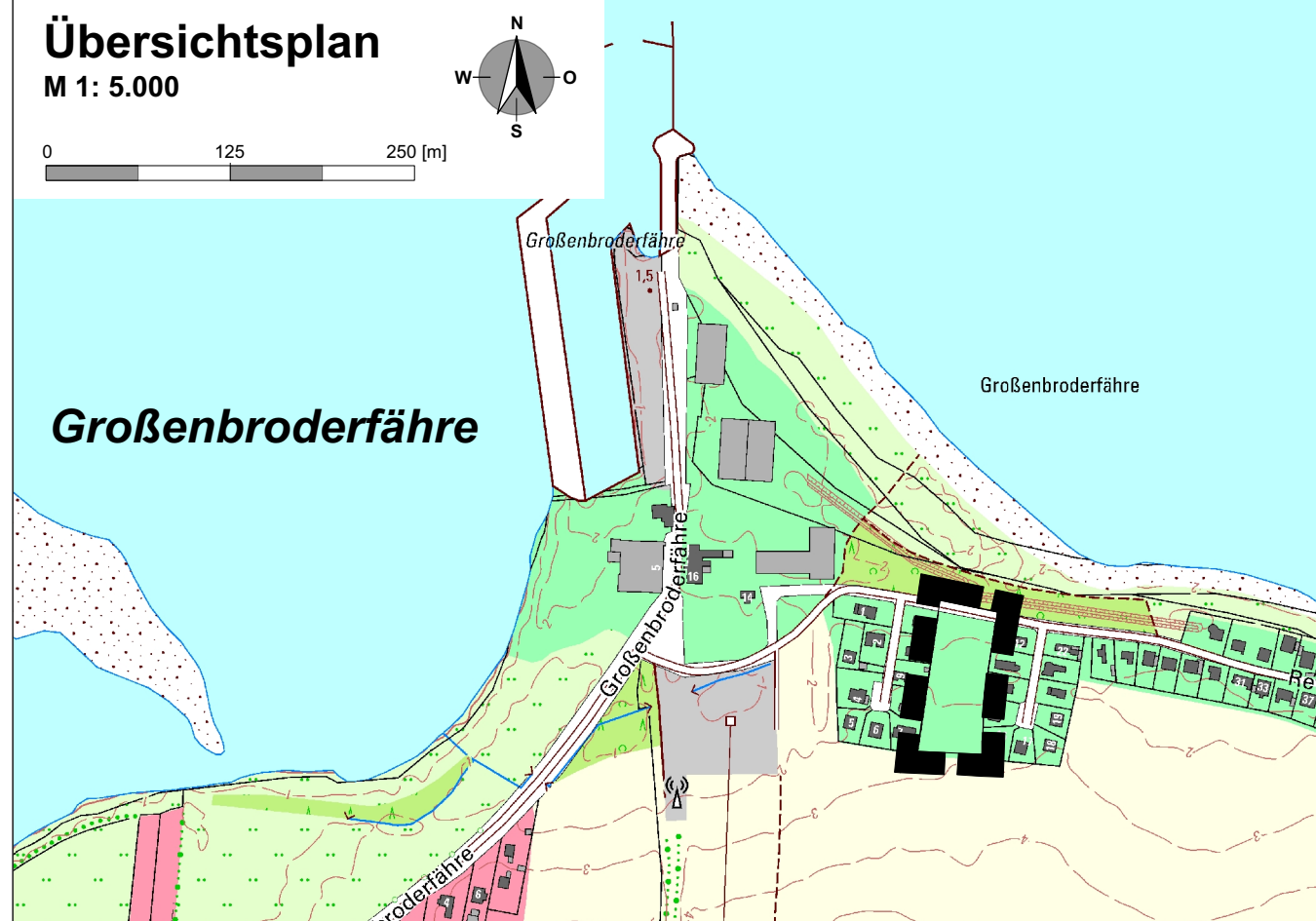
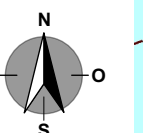
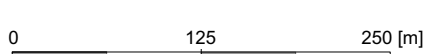
Großenbrode, Siegel (Jens Reise)  
- Bürgermeister -

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 ..... 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 ..... in Kraft getreten..

Großenbrode, Siegel (Jens Reise)  
- Bürgermeister -

## Übersichtsplan

M 1: 5.000



## Satzung der Gemeinde Großenbrode über den Bebauungsplan Nr. 35

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



**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.

Stand: 21.09.2022