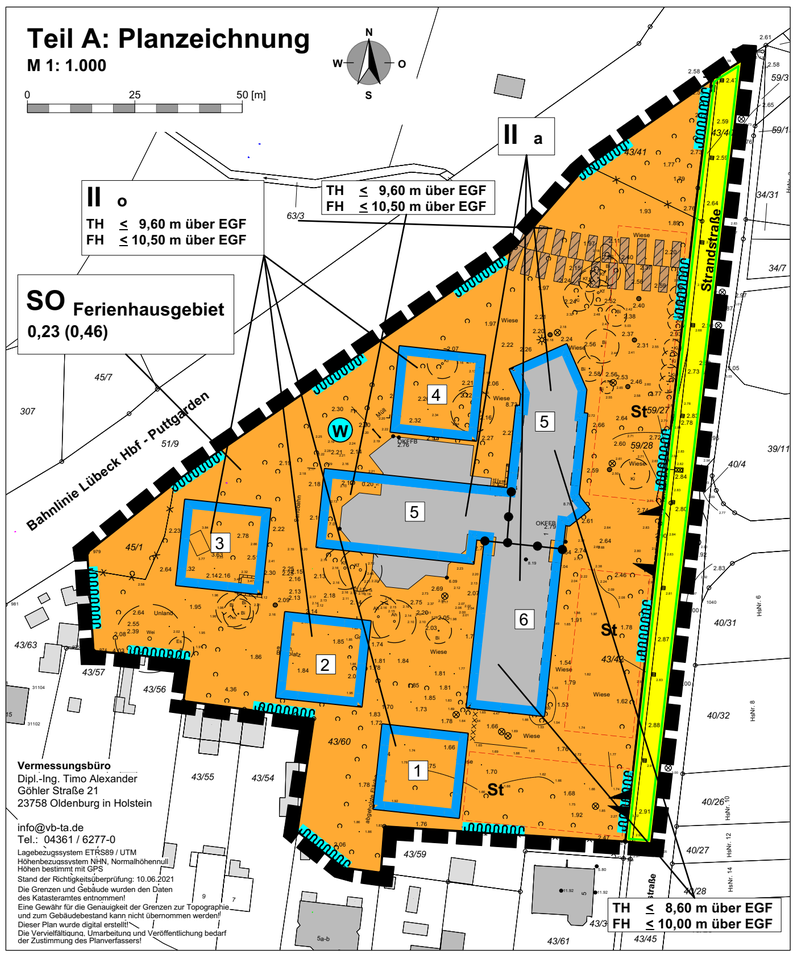
Gemeinde Großenbrode
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 der Innenentwicklung -

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 und § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Innenentwicklung der Gemeinde Großenbrode für ein Gebiet in Großenbrode, südlich der Bahnstrecke Puttgarden-Lübeck, westlich der Strandstraße und nördlich der Straße Am Vogelberg, Strandstraße 1,
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)

SO Ferienhausgebiet — Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhäuser (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

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

0,23	Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,46)	Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 8,60 m	Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mir Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die Zahl der Vollgeschossigkeit
FH ≤ 10,00 m	Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
über EGF	über Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze

o — offene Bauweise zulässig

a — abweichende Bauweise zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Einfahrts- und Ausfahrtsbereich

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

St — Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Entsorgungsunternehmens (WBV) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

159 — Flurstücksbezeichnung

27 — vorhandene bauliche Hauptanlage

3.30 — Höhenpunkte

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

W — Lage der Fläche im Risikogebiet gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG SH

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.

Teil B: Text

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

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhäuser (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

(1) Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:
1. maximal 69 Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen in den überbaubaren Flächen mit den Nummern 1 bis 5,
2. ein "Boardinghaus" als Beherbergungsbetrieb mit maximal 24 Wohnungen für einen wechselnden Personenkreis, in der überbaubaren Fläche mit der Nummer 6, das an den touristischen Betrieb der Beherbergung und der Gastronomie dauerhaft gekoppelt ist,
3. der touristischen Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung der Ferienwohnungsnutzer,
5. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. Stellplätze, Fahrradstellplätze und/oder Wertstoffsammelplätze; dabei sind Stellplätze nur - für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf - nur innerhalb der festgesetzten Fläche "Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen" zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

Innerhalb des SO-Gebietes ist für die eigene Werbung nur eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst zulässig bei einer Fläche von maximal 4 m².

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

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO darf die zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) bis zu 30 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in dem SO-Gebiet um 0,07 bzw. bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,30.

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

(1) Die Oberkante des Fußbodens der Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen darf nicht niedriger als 2,90 m über Normalhöhennull (NHN) liegen.

(2) Die Oberkante des Fußbodens der Räume für sonstige Nutzung dürfen nicht niedriger als 2,40 m über NHN liegen.

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

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

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die insgesamt zulässige Grundfläche im SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

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

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

(2) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.

5. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:
1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

(1) Dachmaterial der Hauptgebäude: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Dabei sind mindestens 35 Prozent der Dachfläche mit Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen zu bestücken zwecks Nutzung der Solarenergie.

(2) Anzahl der Stellplätze: In dem SO-Gebiet ist je Wohnung als Betrieberleiterwohnung, im Boardinghaus und als Ferienwohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

(3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 15 Grad zulässig.

Erläuterung

Schrift Änderungen nach dem 13.06.2022

Hinweis auf Änderung

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, I. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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 von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770)
- **Landeswassergesetz** (LWG) vom 13. November 2019, (GVOBl. S. 425), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 18 geändert (Art. 2 Ges. v. 22.06.2020, GVOBl. S. 352)

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ am xx.xx.xxxx.

2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2020 verzichtet worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2021 und am 23.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.12.2021 bis zum 31.01.2022 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 schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx 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.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx 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.

Großenbrode, Siegel (Jens Reise)
- Bürgermeister -

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

Oldenburg i. H., xx.xx.xxxx Siegel (Alexander)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Großenbrode, Siegel (Jens Reise)
- Bürgermeister -

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

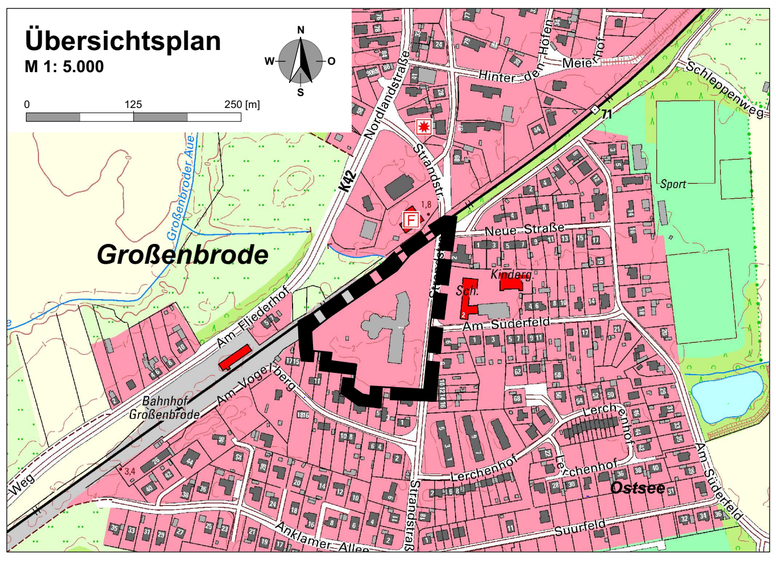
Großenbrode, Siegel (Jens Reise)
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 41

für ein Gebiet in Großenbrode, südlich der Bahnstrecke Puttgarden-Lübeck, westlich der Strandstraße und nördlich der Straße Am Vogelberg - Strandstraße 1

Verfahren: Vorlage Gemeindevertretung
Stand: 16. Juni 2022

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