

Gemeinde Großenbrode

- 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 -

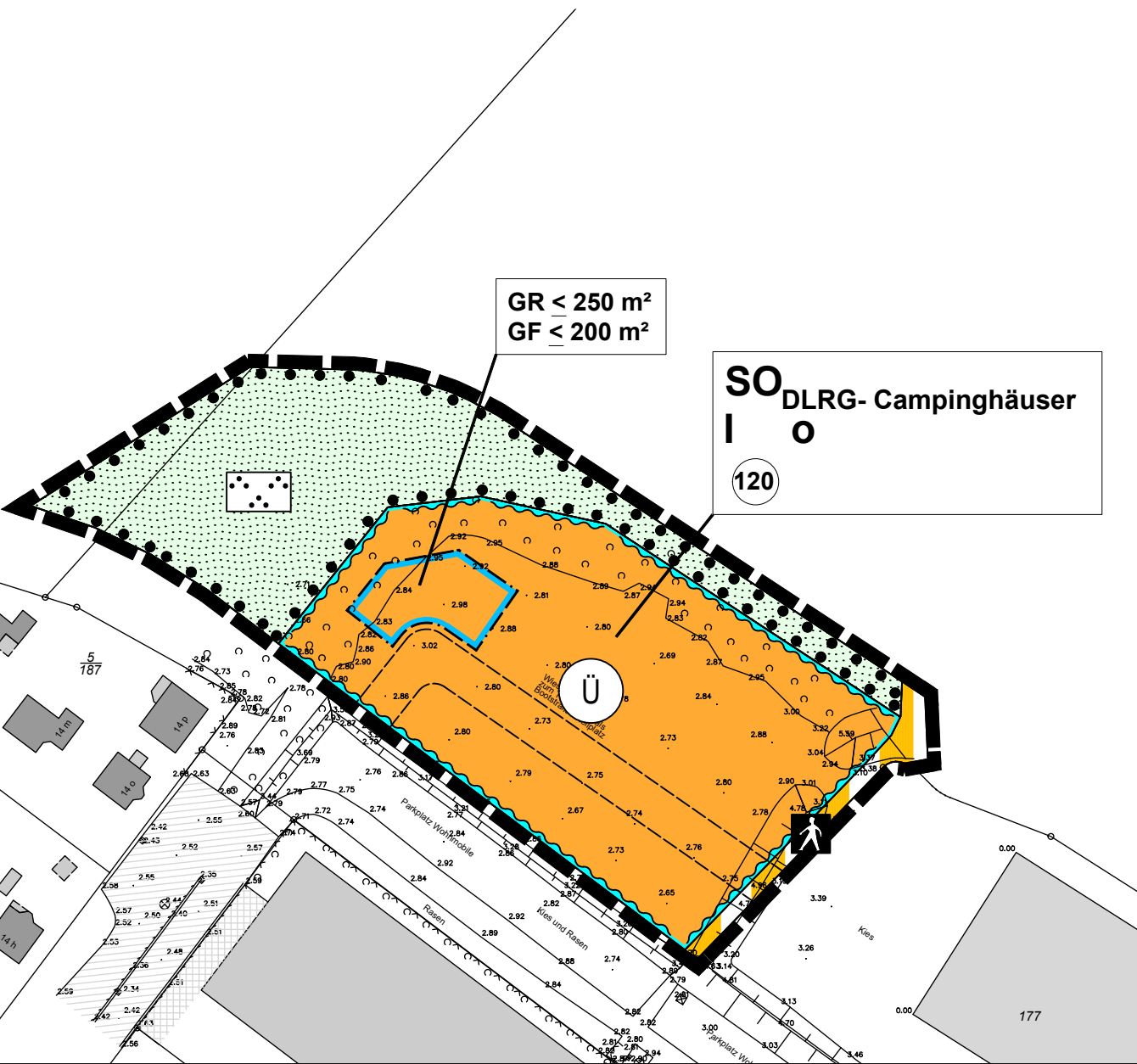
Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Großenbrode für das Gebiet:
Ehemalige Marineküstendienstschule Großenbrode Kai,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung - 1

M 1: 1.000

0 25 50 [m]



Teil A: Planzeichnung - 2

M 1: 1.000

0 25 50 [m]



Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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.

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 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 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
Campinghäuser Zweckbestimmung: DLRG - Campinghäuser

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Tourismus Zweckbestimmung: Gebiet für Tourismus

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

GR ≤ 400 m² Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GF ≤ 800 m² Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

OK ≤ 9,8 m Oberkante (OK) der baulichen Anlagen

über EA über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(120) Mindestgröße der Standplätze in Quadratmetern (m²) nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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

— Baugrenze

o offene Bauweise zulässig

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

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

— Fußgängerwege / Fußgängerbereiche

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

— Grünfläche

— öffentliche Parkanlage

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

— Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

— Erhaltung: Bäume

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

— mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsnehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

— Flurstücksnummer

— vorhandene bauliche Hauptanlage

— vorhandene bauliche Nebenanlage

— geplante innere Erschließung

— Höhenpunkte in Meter über NHN

Teil B: Text

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

1.1 Sondergebiet Campingplatzgebiet DLRG- Campinghäuser - (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

(1) Das Campingplatzgebiet - DLRG-Campinghäuser - als Wochenendplatz dient zu Zwecken der ganzjährigen Erholung in Campinghäusern, die nicht ortsveränderlich auf Aufstellplätzen errichtet werden, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche sowie sonstige Freizeit Zwecke, die überwiegend der gemeinnützigen und selbstständigen Wasserrettungs- und Nothilfeorganisation in der Gemeinde dienen und das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:

- Campinghäuser, zu denen auch nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen, Wohnanhänger, Wohnmobile und Mobilheime zählen,
- Anlagen für die Verwaltung des SO-Gebietes,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung,
- Anlagen und Einrichtungen für die Platzverwaltung,
- sanitäre Anlagen,
- Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des SO-Gebietes dienen,
- Stellplätze für den erforderlichen Bedarf.

1.2 Sonstiges Sondergebiet Gebiet für Tourismus - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet "Gebiet für Tourismus" - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der touristischen Freizeitversorgung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

(2) Zulässig sind:

- Ferienwohnungen i. S. § 13 a BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige, der touristischen Versorgung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher / Zeitschriften, Bekleidung / Lederwaren/Schuhe, Foto / Optik, Uhren / Schmuck, Spielwaren / Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,
- der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
- Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Stellplätze, Carports und Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

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

(1) Innerhalb des SO-Gebietes-DLRG-Camping ist maximal 1 Werbeflyer bis 10 m über NHN mit einem Werbeschild bis 2 m² zulässig für die eigene Werbung.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes-Tourismus ist maximal ein Werbeschild bis 1 m² als Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst zulässig für die eigene Werbung.

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)

(1) Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen durch die mit den Hauptanlagen verbundenen baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen, die mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches, bis zu 20 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in dem SO-DLRG-Campinghäuser-Gebiet um 50 m² sowie in dem SO-Gebiet für Tourismus-Gebiet um 80 m².

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

- Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für Wohnzwecke in den SO-Gebieten darf nicht niedriger als 3,00 m über NHN liegen
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, dürfen nicht niedriger als 2,50 m über NHN liegen.
- Verkehrs- und Fluchtwege dürfen nicht niedriger als 2,50 m über NHN liegen.
- Wassergefährliche Stoffe dürfen nicht niedriger als 2,50 m über NHN gelagert werden.
- Der maßgebende Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen im SO-Gebiet für Tourismus-Gebiet ist die Oberfläche der mittleren Verkehrsflächenachse von öffentlichen Verkehrsflächen. Es gilt jeweils der nach Luftlinie gemessene kürzeste Abstand zwischen einer, der öffentlichen Verkehrsfläche nächstliegenden Hauptgebäudefassade und der mittleren Verkehrsflächenachse. Dabei darf die festgesetzte Oberkante bis zu 1,5 m überschritten werden für technisch notwendige Anlagen.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl der SO-Gebiete darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 (bestehend aus der Summe der Grundflächen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) überschritten 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 den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen, einschließlich der überdachten Terrassen, und Balkone zulässig.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Laubgehölze innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Standortfremde Gehölze sind bei Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

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

5.1 Für das SO-Gebiet-DLRG-Camping gilt:

Versiegelung: Zulässig sind:

- Zufahrten und Terrassen als versiegelte Flächen,
- Fußwege in einer wasser gebundenen Form,
- Standplätze zu mindestens 50 % mit Rasenanlage.

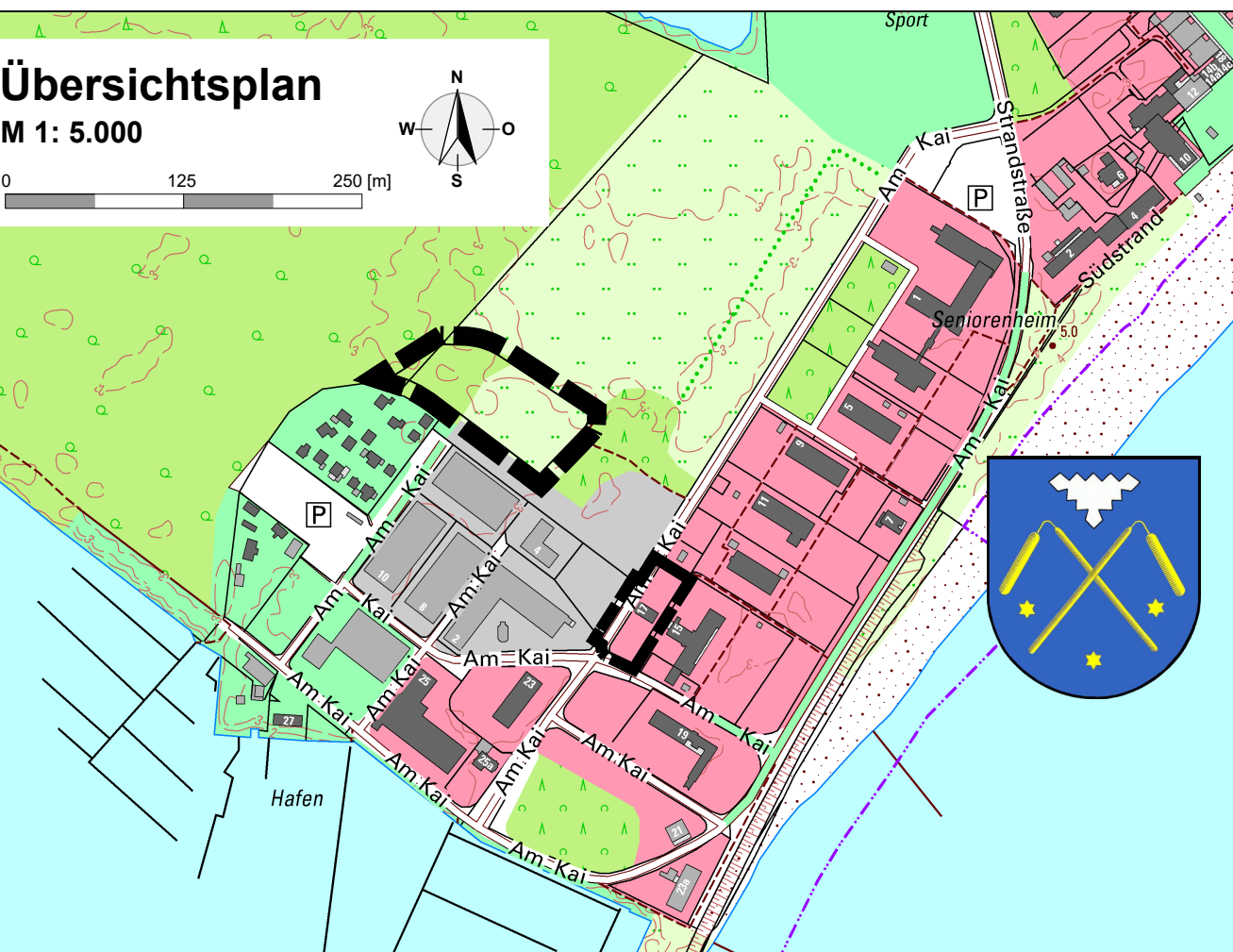
5.2 Für das SO-Gebiet-Tourismus gilt:

- Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese als Feldsteinmauern oder als Schnitthecken mit standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig. Auf der straßenabgewandten Seite einer Hecke dürfen unmittelbar hinter der gepflanzten Hecke höchstens 1,20 m hohe Zäune errichtet werden.
- Anzahl der Stellplätze: Je Ferienwohnung ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Verfasser:



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



Gemeinde Großenbrode

Bebauungsplan Nr. 26, 11. Änderung

für das Gebiet: Ehemalige Marineküstendienstschule

Stand: 30. Januar 2023
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB