

Gemeinde Grömitz

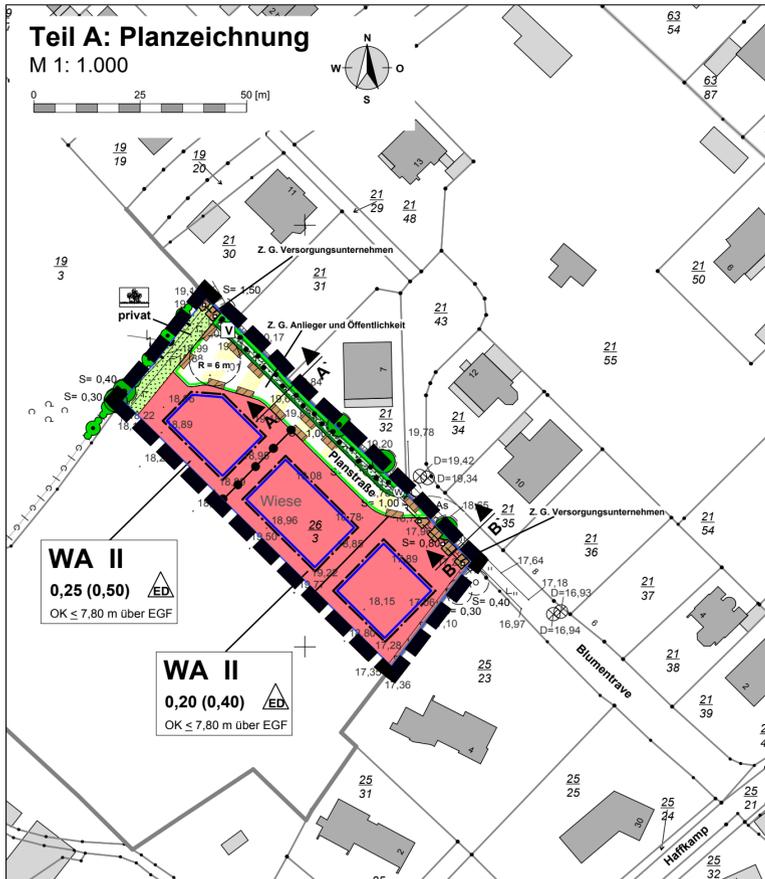
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37.2 (Teil 3)

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009 (GVBl. S. 6)) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.02.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37.2 (Teil 3) für ein Gebiet in Grömitz, nordwestlich des Haffkamps und des Birkenweges an der Blumentrave; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - als Ausnahmen - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im WA-Gebiet sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand bis zu 5 m zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

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 dürfen die zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen), wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone, bis zu 20 % überschritten werden. (Dieses entspricht eine Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ für bauliche Hauptanlagen - durch Addition - im WA-0,20-Gebiet um 0,04 und im WA-0,25-Gebiet um 0,05.)

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Es dürfen ausnahmsweise die unselbständigen Gebäudeteile i. S. Text-Ziffer 2.1, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung wie folgt eingehalten wird:

- Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen maximal 1,20 m und
- Terrassen, Loggien, Erker und Balkone maximal 3 m.

(2) Im WA-0,2-Gebiet dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstück von 3 m gewahrt bleibt.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-Gebiet ist die Mindestgröße von 550 qm je Einzelhaus und von 300 qm je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-Gebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im WA-Gebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche liegen.

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche,
- b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite,
- c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite.

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

- (1) **Garagen und Nebengebäude:** Für Gebäudeseiten von Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- (2) **Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig:
 - Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
 - bepflanzte Steinwälle.
- (3) **Material der Dachpfannen:** Rote bis rotbraune oder antrazitfarbene Dachpfannen. Reflektieren- oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen dienen.
- (4) **Dachneigung:** Es sind ausschließlich gleichschenklige, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132))

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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,2 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Hauptanlagen (= Teile baulicher Anlagen i. S. § 19 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO) als Höchstmaß

(0,4) Geschossflächenzahl (GFZ) baulicher Anlagen als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 7,8 m Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

über EGF über Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsgrün

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Knickschutzgrünstreifen

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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

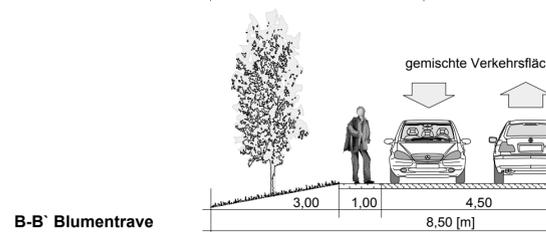
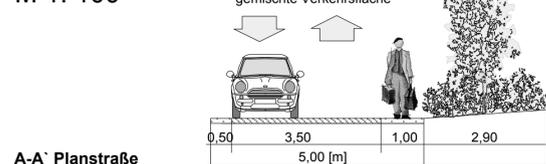
Höhenpunkte

Böschungen

Wertstoffsammelplatz

Straßenquerschnitte

M 1: 100



Verfasser:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
www.stadtplanung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 29.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 25.09.2012.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 29.08.2012 wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 29.08.2012 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 08.10.2012 bis zum 12.11.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.09.2012 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der katastermäßige Bestand am 20.07.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 24.05.2013 Siegel (Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 03. Juni 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

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

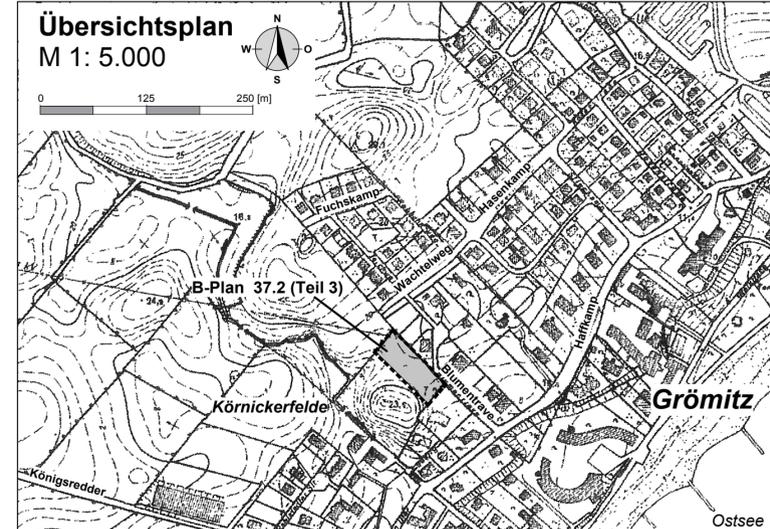
Grömitz, 03. Juni 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.06.2013 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 07.06.2013 in Kraft getreten.

Grömitz, 07. Juni 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37.2 (Teil 3)

für ein Gebiet in Grömitz, nordwestlich des Haffkamps und des Birkenweges an der Blumentrave

