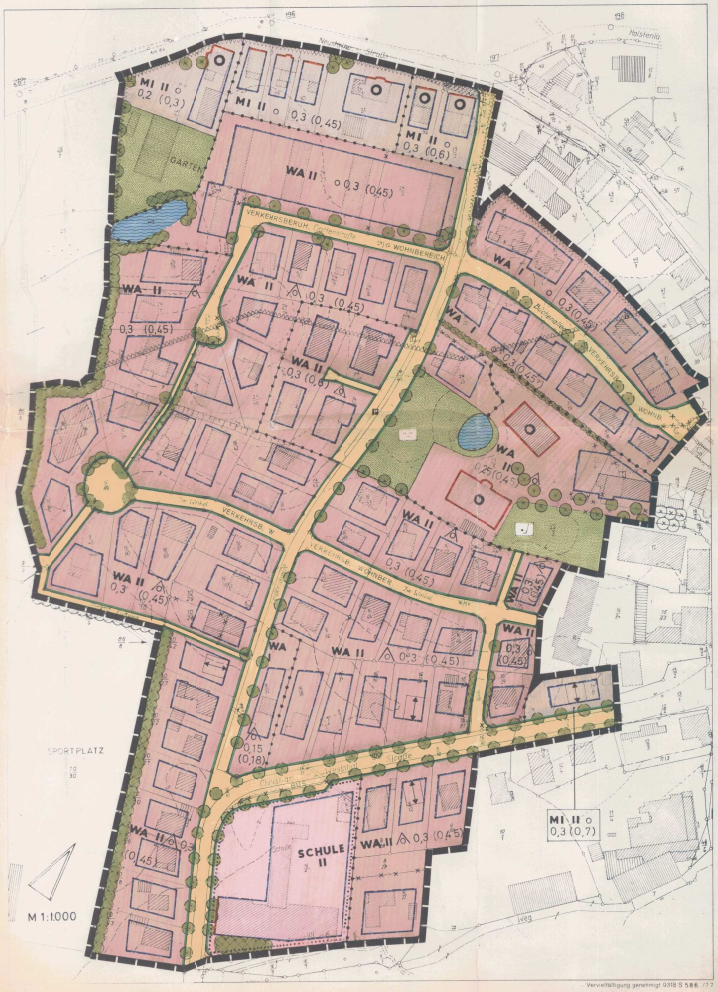
TEIL A — PLANZEICHNUNG



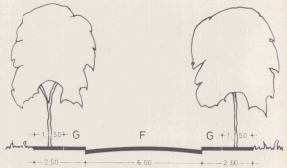
Vervielfältigung genehmigt 9318 S 586 /77

PLANZEICHENERKLÄRUNG

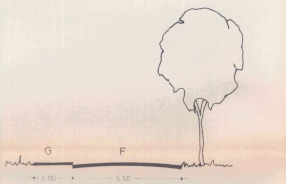
11. BauNVO von 15.09.1977 und BBauG vom 06.07.1979

PLANZEICHEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BBauG
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIET	§ 6 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL	§§ 16 + 17 BauNVO
(0,3)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BES. ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDL. UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
	BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	FIRSTRICHTUNG VERBINDLICH	
	FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
T	TRAFOSTATION	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	GRÜNANLAGE	
	GOLFPLATZ	
	~~ERHALTENSWERTES GEBÄUDE~~	~~§ 1 Abs. 6 BBauG~~
	PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG
	PFLANZGEBOT FÜR BAUMREIHEN UND BÜSCHE	
	ERHALTUNGSGEBOT FÜR EINZELBÄUME	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
	ERHALTUNGSGEBOT FÜR BAUMREIHEN UND HECKEN	
	ERHALTUNGSGEBOT FÜR WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 4 BauNVO
VERK. WOHNB.	VERKEHRSFL., BESONDERER ZWECKBEST.	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
70/30	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENLINIEN	
	ERHALTENSWERTES GEBÄUDE	
	SICHTDREIECKE	

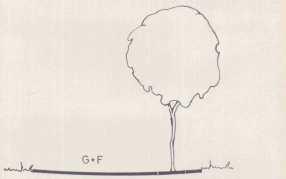
STRASSENPROFILE M. 1:100



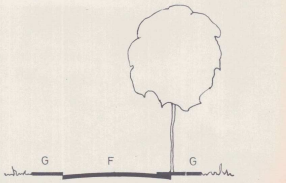
CHRISTIAN – WESTPHAL – STRASSE (A–A)



LINDENSTRASSE (B–B)



BUCHENALLEE (C–C)



ÜBERGANGSLÖSUNG FÜR DIE BUCHENALLEE

TEIL B – TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 10 m³ sind nur im baulichen Verband mit dem Hauptgebäude oder der Garage zulässig.

2. Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

2.1 Einzelbäume
Für die Lindenstraße sind Linden - Tilia cordata "Greenspire" - und für die Buchenallee Buchen - Carpinus betulus - zu pflanzen. Als weitere Bäume sind Birken - Betula verrucosa - vorgesehen. Die Birken sind als viermal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, die Buchen und die Linden als drei- bis viermal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm einzubringen.
Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit einer 4 m² großen, vor Streusalz und Befahren geschützten Baumscheibe sowie einem Belüftungs-, Düngungs- und Bewässerungssystem zu versehen.

2.2 Baumreihen und Büsche
Das Baugebiet ist gegen die Landschaft an westlichen Rand durch eine dichte Anpflanzung von artstypischen Gehölzen, überwiegend Laubgehölze mit einem hohen Anteil von Bäumen, abzugrenzen.

3. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

3.1 Einzelbäume
Das Köpfen der Bäume ist unzulässig. Die markierten Bäume sind zu pflegen und vor Eingriffen, die ihren Fortbestand gefährden, zu schützen.

3.2 Baumreihen und Hecken
Die unter Schutz gestellten Baumreihen und Hecken sind zu erhalten. Eingriffe, die ihren Fortbestand gefährden, sind nicht zulässig.

3.3 Wasserflächen
Die beiden im Planbereich liegenden Teiche sind zu erhalten.

4. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 82 (1) LBO)

4.1 Dächer
Die Dächer im Planbereich mit Ausnahme der Straße Im Winkel und der Christian-Westphal-Straße nördlich der Einmündung der Lindenstraße sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 48° ± 3° auszuführen. Die Dächer in der Straße Im Winkel und im o.g. Straßenabschnitt der Christian-Westphal-Straße sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° ± 3° auszuführen.

4.2 Wände
Die Wände sind überwiegend in roten oder gelben Mauerwerk zu erstellen oder zu verputzen.

5. ~~Festsetzungen über den Schutz von erhaltenswerten Gebäuden~~
~~Die erhaltenswerten Gebäude sind in ihrer Geschosseinteilung zu erhalten. Das betrifft insbesondere Dachform und -neigung, die Materialien und die Fensterformate.~~

6. Bauliche Anlagen in Hanglage
Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,40 m über den Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte; bei ansteigendem (abfallendem) Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt (vermindert) um das Maß der natürlichen Steigung (Gefälles) zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

8. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauteilen vorzusehen. Als Maß für die Schallschutzeigenschaften von Bauteilen gilt das bewertete Bauschalldämm-Maß = 27,- dB (A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).

9. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen ist jegliche sichtbehinderende Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) bei baugestalterischen Festsetzungen zusätzlich § 82 Abs. 1 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.1983 (GOBl. Schl.-H. S. 86), ~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 203), Berichtigung des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 6. Februar 1981 (GVOBl. Schl.-H. S. 249)~~ wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 7.82 • 24.2.83 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 für das Gebiet Neustädter Str.-Lindenstr.-Gartenstr.-Buchallee-Im Winkel-und Christian-Westphal-Str. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.77 u. 04.02.82 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von bis zum durch Abdruck in der L N / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 13.10.77 erfolgt.

GRÖMITZ, den 28.APRIL 1983 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG ist am 20.07.81 durchgeführt worden.

GRÖMITZ, den 28.APRIL 1983 Bürgermeister

~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 2 a Abs. 6 Nr. 2 BBauG 1976/1979 von der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

~~, den Der Bürgermeister~~

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.08.81 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

GRÖMITZ, den 28.APRIL 1983 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 20.02.81 • 4.02.82 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

GRÖMITZ, den 28.APRIL 1983 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.04.82 bis zum 21.05.82 während folgender Zeiten der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 7.04.82 in der L N ~~bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit von bis zum~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

GRÖMITZ, den 28.APRIL 1983 Bürgermeister

Der Katasterplan vom 11. Nov. 1982 sowie die grammetrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

9400 Oldenburg, den 14. April 1983 Kataster
Kreis Ostholstein
Oberregierungsrat

Die Gemeindevertretung hat nach der vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 7.82 • 24.2.83 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

GRÖMITZ, den 28.APRIL 1983 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 7.82 • 24.2.83 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 7.82 • 24.2.83 gebilligt.

GRÖMITZ, den 28.APRIL 1983 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises OSTHOLSTEIN vom 15.08.1983 Az.: 611/0-2-015/844 - mit Auflagen und Hinweisen - erteilt.

GRÖMITZ, den 13.JANUAR 1984 Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 8.12.1983 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Die Auflagenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises OSTHOLSTEIN vom 24.01.1984 Az.: 611/0-015/844-Wel/He- bestätigt.

GRÖMITZ, den 03.FEBRUAR 1984 Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

GRÖMITZ, den 03.FEBRUAR 1984 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 07.02.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 155 a Abs. 4 BBauG) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 08.02.1984 rechtsverbindlich geworden.

GRÖMITZ, den 09.FEBRUAR 1984 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 – NEUSTÄDTER STR. – LINDENSTR. – GARTENSTRASSE – – BUCHENALLEE – IM WINKEL – N. CHR.-WESTPHAL-STR.–

Zweitausfertigung