

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 44

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR

DAS FLURSTÜCK 16/32,

LINDENSTRASSE – CHRISTIAN-WESTPHAL-STRASSE

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
0451 809097-0
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung des Bebauungsplanes	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.1.4	Sonstige Festsetzungen	4
4	Ver- und Entsorgung	5
5	Hinweise	5
5.1	Bodenschutz	5
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
7	Kosten	6
8	Beschluss der Begründung	6

BEGRÜNDUNG

zur **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44** der Gemeinde Grömitz für das Flurstück 16/32, Lindenstraße – Christian-Westphal-Straße.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

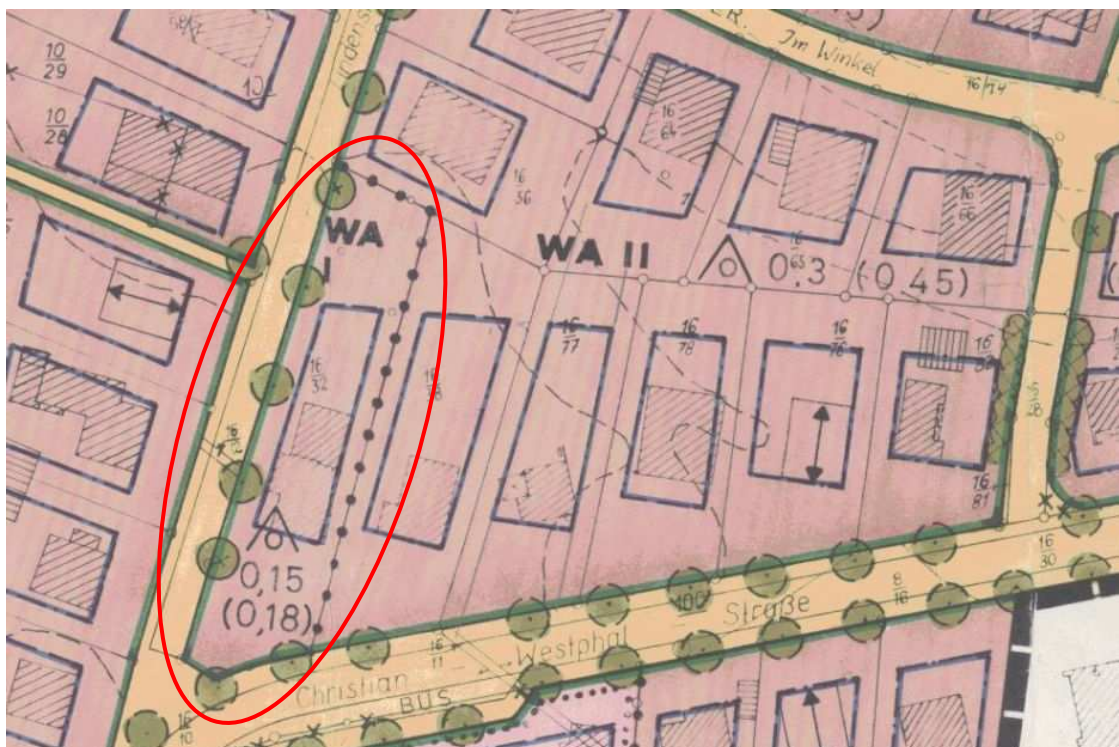
Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Grömitz wurde 1983 genehmigt und setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet fest.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits baulich genutzten Gebiet handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die zulässige Grundfläche der 3. Änderung entspricht ca. 376 m², somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 20.12.2010 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes der Nr. 44 der Gemeinde Grömitz.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 44 der Gemeinde Grömitz trifft nur für das Flurstück 16/32 einschränkende Festsetzungen bezüglich Grundfläche, Geschossfläche und Anzahl der Vollgeschosse gegenüber der umgebenden Bebauung.



Der Vorhabenträger und die Gemeinde haben ein gemeinsames Interesse an der Überplanung des Grundstückes. Um eine wirtschaftlichere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen besteht ein Planungserfordernis darin, die festgesetzte bauliche Ausnutzung an die umgebenden Grundstücke anzupassen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Christian-Westphal-Straße und der Lindenstraße und wird im Norden und Osten von weiteren Wohnbauflächen begrenzt. Die umgebende Bebauung setzt sich vorrangig aus einer Einzelhausbebauung zusammen.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

WA-Gebiet	1.253 m ²
Verkehrsfläche	415 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	1.668 m² 0,16 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des Ursprungsplanes als Allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter dem Maß der baulichen Nutzung wird eine Anpassung der Grundflächenzahl von ursprünglich 0,15 auf 0,3 vorgenommen. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt bei einem Vollgeschoss bestehen und es wird eine Firsthöhe von maximal 8m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetzt. Zusätzlich werden pro Einzelhaus nur zwei Wohneinheiten als zulässig festgesetzt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze wird so erweitert, dass eine Grundstücksteilung und eine Bebauung mit drei Gebäuden ermöglicht wird. Als Bauweise wird eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks soll nur über die Lindenstraße erfolgen, somit werden Ein- und Ausfahrten in der Christian-Westphal-Straße ausgeschlossen.

4 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Festsetzungen der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

4.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Grömitz" gewährleistet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von

mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Grömitz am 24.05.2011 gebilligt.

Grömitz, den 13.07.2011

Siegel

(Burmeister)

- Bürgermeister -

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 ist am 13.07.2011 in Kraft getreten.