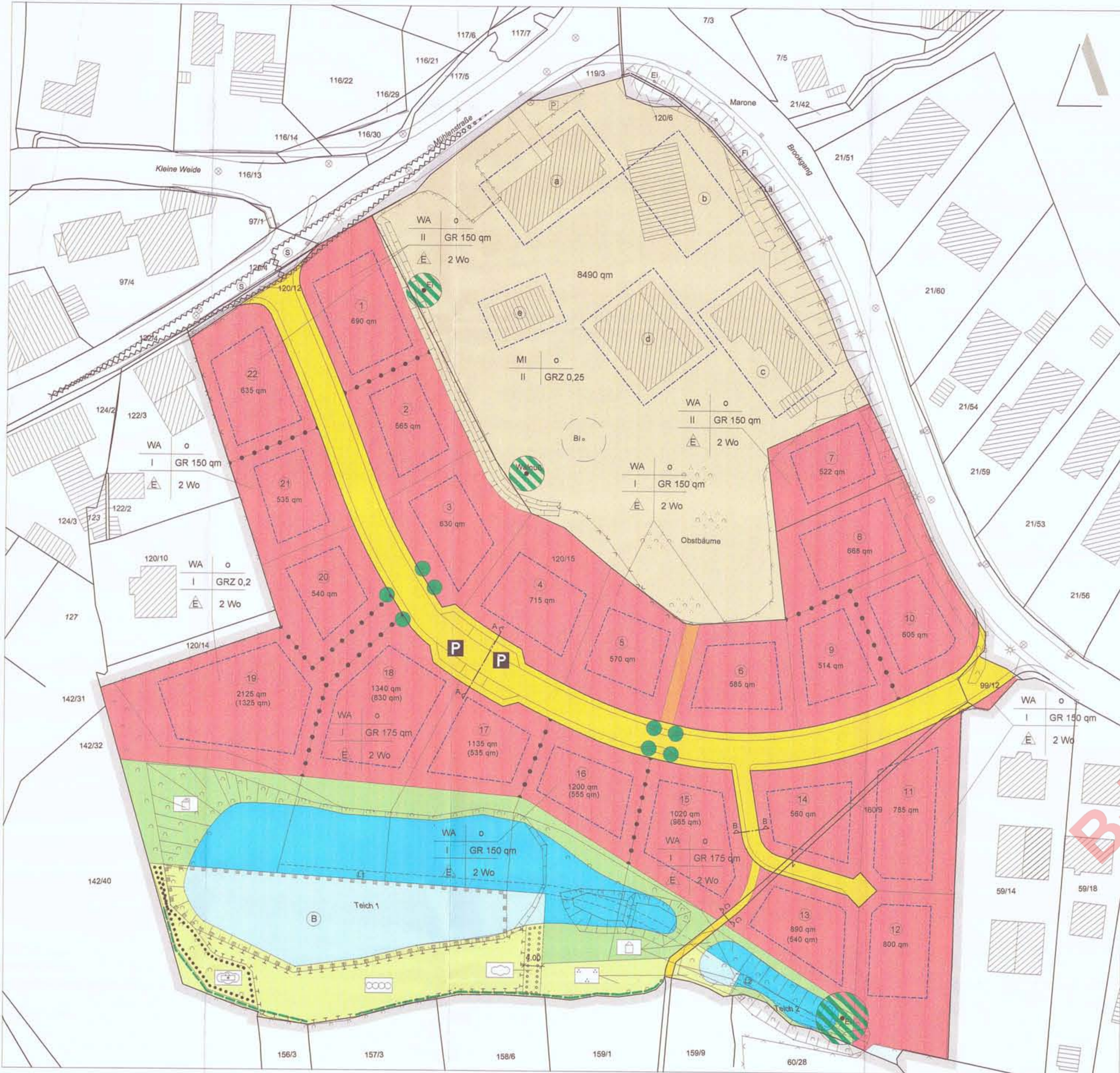


SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ ÜBER DIE 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

WOHNGEBIET "AM BLOCKSBERG" FÜR DAS GEBIET DER GRÜNFLÄCHE IM BEREICH MÜHLENSTRASSE / BROOKGANG

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1 : 500

Aufgrund der §§ 10 und 22 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Grömitz für das Wohngebiet "Am Blocksberg" für das Gebiet der Grünfläche im Bereich Mühlenstraße / Brookgang, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Es gilt die BauNVO von 1990.



TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Arten der Nutzung nicht zulässig. Die Mindestgröße der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet darf 500 qm nicht unterschreiten.

Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Arten der Nutzung nicht zulässig.

Im Mischgebiet ist die Zahl der sonstigen Wohnungen je Gebäude neben den gewerblichen Wohnungen beschränkt. In den überbaubaren Grundstücksflächen "a" - "d" sind nicht mehr als 4 sonstige Wohnungen, in der überbaubaren Grundstücksfläche "e" nicht mehr als 2 sonstige Wohnungen zulässig.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume. Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält darf der First der baulichen Anlage im WA-Gebiet nicht höher als 8,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße,
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zu der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudesseite,
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen und der privaten Wasserflächen ist je Baugrundstück eine Holzterrasse bis zu einer maximalen Größe von 10 qm zulässig.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die anzupflanzenden Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

6. Baugesalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i. V. mit § 92 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist für die eingeschossigen Gebäude eine Dachneigung von 30° - 45° zulässig; für die zweigeschossigen Gebäude 15° - 27°; für Mansarddächer ist eine untere Dachneigung von 50° - 65° zulässig.

Für die geneigten Dächer sind im Allgemeinen Wohngebiet anthrazitfarbene und braune bis rote Dachziegel zulässig. Glänzende Dachflächen sind hier nicht zulässig, es sind jedoch Solaranlagen bis zu 50 % der Dachflächen zulässig.

Garagen und Carports müssen mindestens 5,00 m von der zugehörigen Verkehrsfläche zurücktreten.

Für die Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten sind im Allgemeinen Wohngebiet nur wasserundurchlässige Ausführungen zulässig.

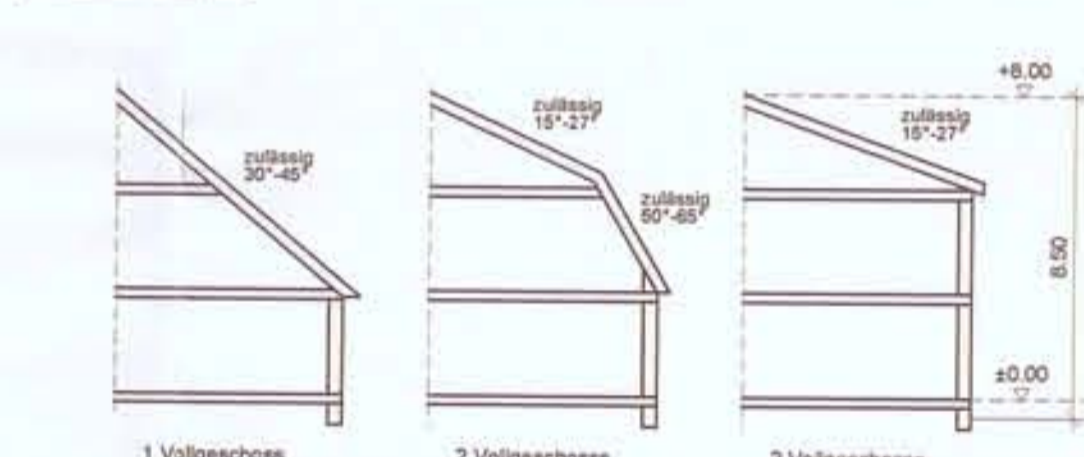
Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle wieder herzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unbedingt erforderlich sind, untersagt.

Einfriedigungen zur Verkehrsfläche sind nur als lebende Hecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,20 m Höhe gesetzt werden.

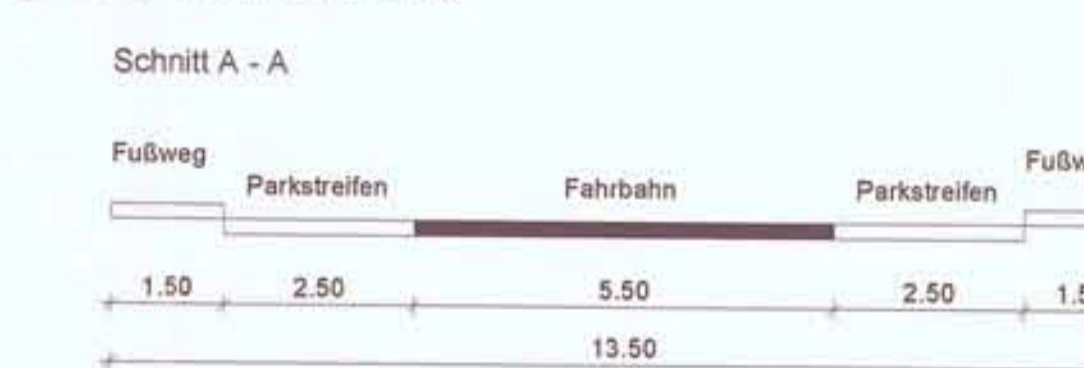
7. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Für alle Grundstücke im MI-Gebiet wird festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von - Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes), - Wohnungs- oder Teilerbaurechten (§ 30 Wohnungseigentumsgesetzes) und - Dauerverwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsverfahren nach § 22 BauGB unterliegt.

Dachneigungen



Straßenquerschnitte M. 1 : 100



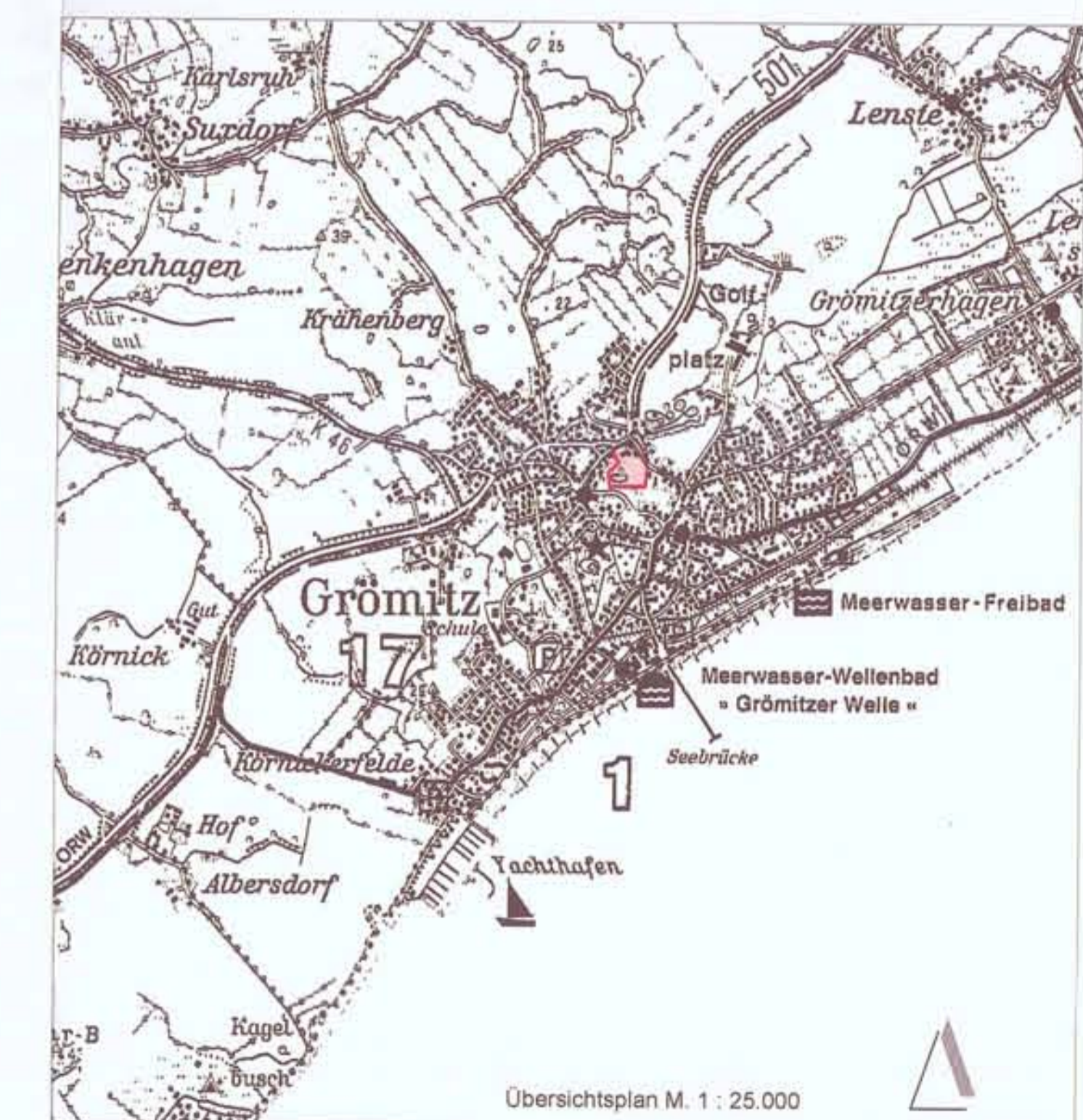
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 28.11.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 19.12.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 02.01.2007 bis 16.01.2007 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, sind gem. § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 18.12.2006 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 14.08.2007 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 der Begründung haben in der Zeit vom 03.09.2007 bis 05.10.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift beschieden werden können, am 23.08.2007 in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" örtlich bekanntgemacht. Auf die zusätzliche Bereitstellung im Internet wurde dabei hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 27.03.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als nicht beschiedigt.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und Zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.03.2008 örtlich 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 28.03.2008, in Kraft getreten.

Gemeinde Grömitz
Grömitz, den 27. März 2008
Jörg-Peter Scholz
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
1. Festsetzungen		
WA	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Mischgebiet	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,2	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR 150 qm	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Maximale Größe der Grundfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
o	3. Bauweise_Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
P	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Öffentliche Parkfläche	
	Private Straßenverkehrsfläche	
	5. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	private Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Hausgärten	
	6. Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Private Wasserflächen	
	Öffentliche Wasserflächen	
	7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche (Sukzession)	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Zweckbestimmung: Hecke	
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Zweckbestimmung: Feldgehölz	
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	8. Sonstige Planzeichen	
	Regenwasserleitungsrecht zugunsten der Anlieger des Teiches 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Regenwasserleitungsrecht zugunsten der Parzelle 12	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 BauNVO
	2. Nachrichtliche Darstellungen	
	Umgrenzung geschützter Biotopflächen	§ 15 a + b LNatSchG
	Biotop	§ 15 a LNatSchG
	Knick	§ 15 b LNatSchG
	3. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksbezeichnungen	
	bestehende Flurstücksgrenzen	
	künftige Grundstücksgrenzen	
	Parzellennummer	
	überbaubare Grundstücksfläche	
	ungefähre Grundstücksgröße	
	Größe des Baulandes	
	Höhenlinien	
	Zaun	
	Flurgrenze	



10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz

Stand des Bauleitungsverfahrens:

11.07.2007	09.08.2007	06.11.2007
16.07.2007	15.08.2007	11.12.2007
01.08.2007	22.08.2007	19.03.2008

PH Nr. 2075

stadtplaner jacobson
StB.-Ing. Peter Jacobson
Büro für Architektur und Stadtplanung
Markt 11-12, 23760 Osterburg