

Gemeinde Grömitz

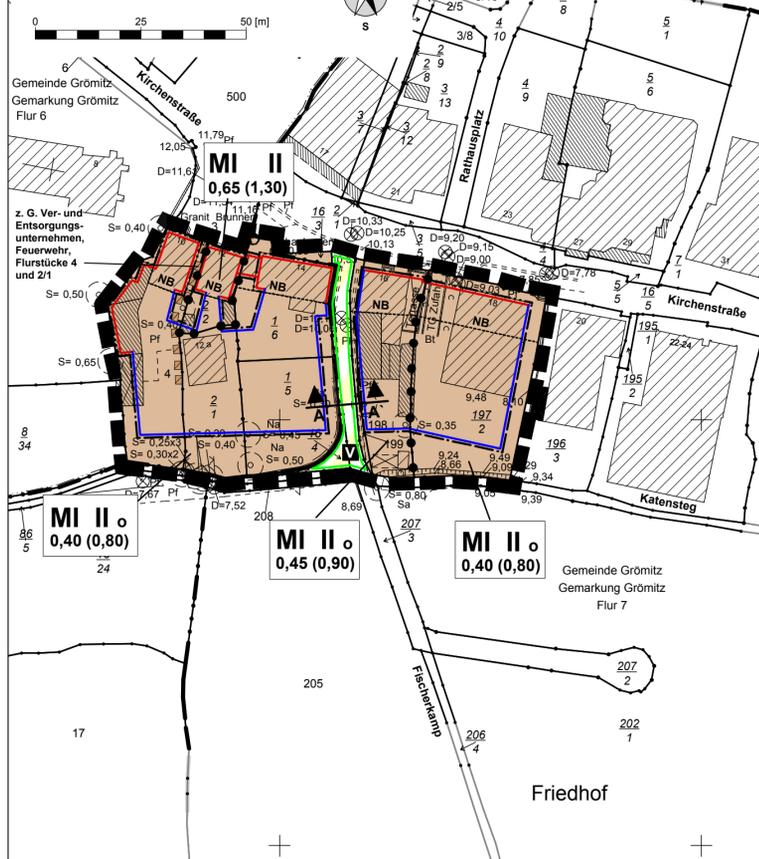
15. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.02.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 45, 15. Änderung für ein Gebiet im Ortszentrum von Grömitz, zwischen Kirche, Kirchenstraße und Katersteg, beidseitig des Fischerkamps, 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 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
- Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung" gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohngebäude) im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In den MI-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand bis zu 3 m von der zugehörigen Straßenverkehrsfläche gemessen, 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 private und gewerblich genutzte Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone, bis zu 40 % überschritten werden. (Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ für bauliche Hauptanlagen - durch Addition - im MI-0,4-Gebiet um 0,16, im MI-0,45-Gebiet um 0,18 und im MI-0,65-Gebiet um 0,26).

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen, bestehend aus den Hauptanlagen und den in Text-Teil 2.1 genannten zugeordneten, unselbständigen Gebäudeteilen, dürfen durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen - abweichend - bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,9 in den 0,40-, 0,45- und 0,65-Gebieten überschritten werden.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen ausnahmsweise die unselbständigen Gebäudeteile, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung bei:

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

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

Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung" gekennzeichneten Flächen darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite

- nicht mehr als 1,20 m bei Wohnnutzungen und
- nicht mehr als 0,30 m bei den übrigen zulässigen Nutzungen nach § 6 BauNVO über der Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche - Kirchenstraße - liegen.

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

- Garagen und Nebengebäude:** Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- Dachpfannen:** Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien in schwarz oder dunkelgrau zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
- Fassaden:** Die Fassaden sind zulässig als:
 - Mauerwerksfassade mit roten oder rotbunten Verblendstein,
 - Putz mit hellen Fassadenfarben mit einem Remissionswert von 70 % bis 95 % (= Hellbezugswert, tendierend zu weiß).Bis zu 30 % der Fassadenflächen - ohne Fensterflächen - sind aus anderen Materialien zulässig.

Hinweis: Das Plangebiet liegt in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmales. Bei der Verwendung von Solarzellen ist die Erforderlichkeit einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Abs. 1 Nr. 3 DSchG zu prüfen.

Straßenquerschnitt

M 1: 100



A-A' Fischerkamp

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990)

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)

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- NB** Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

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

- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Hauptanlagen (= Teile baulicher Anlagen i. S. § 19 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO) als Höchstmaß
- (0,8)** Geschossflächenzahl (GFZ) baulicher Anlagen als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze**
- Baulinie**
- o** offene Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche**
- verkehrsberuhigter Bereich**

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)**

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen**
- Flurstücksbezeichnung**
- vorhandene bauliche Hauptanlage**
- weggefallene bauliche Hauptanlage**
- vorhandene bauliche Nebenanlage**
- Höhenpunkte**
- Böschungen**

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 29.11.2012.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.11.2012 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 14.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 14.12.2012 bis zum 15.01.2013 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 04.12.2012 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, 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 eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

Grömitz, 23. Mai 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am 20.07.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 28.03.2013 Siegel (Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- 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.

- 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.

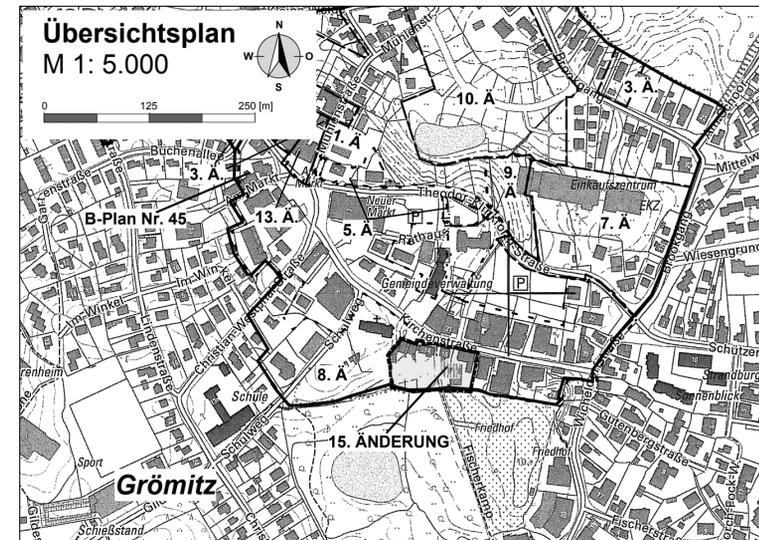
Grömitz, 23. Mai 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

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

Grömitz, 23. Mai 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

- 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 04.06.2013 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 05.06.2013 in Kraft getreten.

Grömitz, 05. Juni 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -



Satzung der Gemeinde Grömitz über die 15. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45

für ein Gebiet im Ortszentrum von Grömitz, zwischen Kirche, Kirchenstraße und Katersteg, beidseitig des Fischerkamps

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Verfasser:



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

