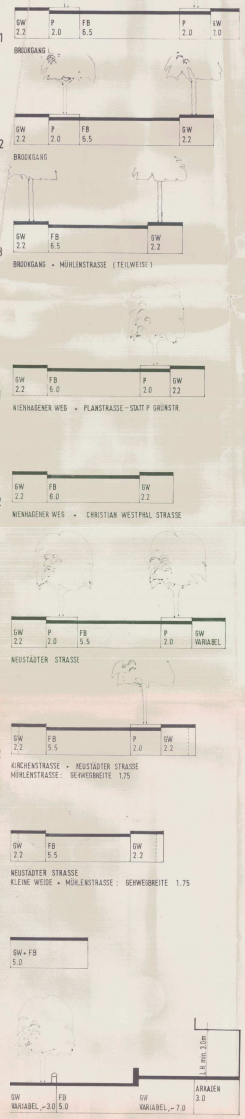
# SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.45 "ZENTRUM"

GELTUNGSBEREICH: KLEINE WEIDE IM NORDEN, BROOKGANG IM OSTEN, NEUSTÄDTER STRASSE IM WESTEN, KIRCHENSTRASSE IM SÜDEN

## STRASSENPROFILE M 1:100




## PLANZEICHNUNG TEIL A M 1:1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 17.SEPTEMBER 1977 (BGBL. I.S.1763)

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN (Ausdrücklich normatives Inhalt)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — 9.7.

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

| | | BauG | BauNVO |
|---|---|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | 9.1.1 | 4 |
| MI | Mischgebiet | 9.1.1 | 6 |
| II zB | Zahl v. Vollgeschossen als Höchstgrenze | 9.1.1 | 17.4 |
| II zB | Zahl der Vollgeschosse zwingend | 9.1.1 | 17.4. |
| 43 z B | Gesamthöhenzahl | 9.1.1 | 19 |
| 1.3 z B | Geschoßflächenzahl | 9.1.1 | 20 |

BAUWEISE

| | | | |
|---|---|---|---|
| o | Offene Bauweise | 9.1.2 | 22.2 |
| E | Geschlossene Bauweise | 9.1.2 | 22.3 |
| D | Nur Einzel- od. Doppelhäuser zulässig | 9.1.2 | |
| FD | Flachdach | | |
| SD | Satteldach | | |
| KWD | Krüppelwalmdach | | |

Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirst) — 9.1.2

Arkaden einschließlich EL

Vordächer einschließlich EL

Erhaltenswerte Gebäude — 39.1.+3.1

SONSTIGES

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Baugrenze | 9.1.2 | 23.3 |
| | Baulinie | 9.1.2 | 23.2 |
| | Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie | 9.1.11 | |
| | Sonstige Verkehrsflächen (Gehwege) | | |
| | Öffentliche Parkplätze | 9.1.11 | |
| | Flächen für Stellplätze oder Garagen | 9.1.4 | 12 |
| St | Stellplätze | 9.1.4 | 12 |
| GST zu 12 | Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten | 9.1.22 | 12 |
| Ga | Garagen | 9.1.22 | 12 |
| FG | Fluggarage | 9.1.22 | 12 |
| | Sonstige erforderlichen Fahrgassen-Begrenzungslinie (angezeigt fahrverkehr) | 9.1.11 | |
| | Flächen für den Gemeinbedarf | 9.1.5 | |
| | Verwaltungsgebäude | 9.1.5 | |
| | Post | 9.1.5 | |
| | Kirche | 9.1.5 | |
| | Alt: Geh-Fahr- u. Leitungsrechte zu bel. Flächen, lt. Angabe des/der Begünstigten | 9.1.21 | |
| | Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) | 9.1.10 | |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | 9.1.1 | 16.5 |
| | Baugrundstücke für Versorgungsanlagen | 9.1.12 | |
| | Trafostation | 9.1.12 | |
| | Wasserflächen | 9.1.16 | |
| | Grünflächen | 9.1.15 | |
| | Parkanlage | 9.1.15 | |
| | Öffentlicher Kinderspielplatz nach § 10 Kinderspielplatzgesetz | 9.1.15/20 | |
| | Spielplatz (privat) | 9.1.15/22 | |
| | zu ersetzender Wald | 9.1.25 b | |
| | anzupflanzende u./zu erhaltende Bäume | 9.1.25a+b | |
| | zu ersetzende Bäume | 9.1.25b | |
| | Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen | 9.1.25b | |

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- bestehende Gebäude
- fortfallende Gebäude
- 8/2 Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- fortfallende Flurstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- 2 Bezeichnung von Teilquartieren

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung der Fläche, die dem Denkmalschutz unterliegt.

## TEXT TEIL B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Baliche Anlagen

1.1 Antennenanlagen gemäß § 14 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 In WA-Gebieten sind die Ausnahmen des § 4(3)Nr.1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes- allgemein zulässig. (§ 1(6)Nr.2 BauNVO).

1.3 Soweit nicht anders festgesetzt, sind Stellplätze und Garagen, außer Kleingaragen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 23(1) BauNVO)

2. Grün- und Freiflächen

2.1 Die Festsetzungen des begleitenden Grünordnungsplans sind verbindlich.

2.2 In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) darf die Bepflanzung nicht höher als 70 cm über Fahrbahnoberkante sein.

2.3 Behälter für feste Abfallstoffe (Müll bis Müllboxen) geruchsfrei unterzubringen und durch bepflanzte Sichtschutzwände und mit intensiver Bepflanzung in die Außenanlagen zu integrieren.

3. Stellplätze

3.1 Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 2.00 m breiten Pflanzstreifen abzusondern. Auf je 3 Stellplätze ist ein hochstämmiger Allebaum zu pflanzen. (U = 10/10 cm)

4. Ausnahmen nach BauNVO § 31(1) und § 31(2) und 31

Von folgenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes kann die Baugenehmigungsbehörde ausnahmen zulassen:

4.1. Zahl der Vollgeschosse

Zur Gliederung der Fassaden an der Neustädter Straße und der Kirchenstraße ist die Anordnung von Erkern bis in das Dachgeschoß erwünscht, dabei kann die zahl zulässiger Vollgeschosse um 1 vollgeschoß überschritten werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen:

Erweiterung um 1.00 m durch Vorschlüben einer Baugrenze, jedoch nur für untergeordnete Bauteile.

Oldenburg gemäß Genehmigung vom 24.09.85

GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Gestaltung der Dächer

5.1 Alle Gebäude in den in Folgenden aufgeführten Gestaltungsbereichen sind mit folgenden Materialien zu versehen:

1) Außenhaut: weiße Verblendsteine
Dächer: schwarze oder dunkelgrau. Zulässig sind Pfannen, Tonziegelformen, ~~Betondachsteine~~
Dachneigung von 30 bis 45°.

2) Außenhaut: weiß putz/weiße oder gewöhnliche Putzfarben
Dächer: schwarz oder dunkelgrau. Zulässig sind Pfannen, Tonziegelformen, ~~Betondachsteine~~
Dachneigung von 30 bis 45°.

Oldenburg gemäß Genehmigung vom 24.09.85

Gestaltungsbereiche:
Hohlkontiguo, Kleine Weide, Flurstücke 70/1 + 69, Vorderpromenade Gebäude Buchenallee, Lindenstraße — alle 2)
Gebäudeblock Kirchenstr. bis Grundstück Post(71.139) u.b.s Fl.87 — alle 2)
Markt, Neustädter Straße Fortsetzung Buchenallee sowie bis Flurstück 69 — alle 2)
Aufbebauung Dorfstraße westseitig, außer Fl. 117 — alle 2)
Kirchenstraße Nordseite bis Fl. 110/111 + 1/3 — alle 2)
Für das Ensemble Kirche/Pfarrhaus — alle 2)
Kirchenstr.-Südseite/Erweiterung sowie Fl. 1/3 + 1c/1 — alle 2)

5.2 Für Dachteile, soweit sie nicht überdeckt, als Material Ziegel, Vorrücken, Fensterbrüstungen, sind außerdem als Außenhaut zulässig: Holz, Eternitplatten, Verschalung, Putz, Metall.

5.3 Behaupt: Garagen/Anbauten/Dach ist gleichen Material wie das Hauptgebäude zu verwenden.

5.4 Sockel od. Kellergeschosse sind v. überirdiger Außenfläche an mind. 2 cm zurückzusetzen.

5.5 Flachdächer sind zulässig für eingeschossige Nebengebäude und Garagen sowie Anbauten mit einer Tiefe von 12 m und Grundfläche nicht übergeordneten.

5.6 Staffelgeschosse sowie Teile des letzten Vollgeschosses können mit Dachflächen verkleidet werden, die nicht farbig (mit der Dachfläche sind zu 2.2. bzw. 2.3 zu versehen, ausgenommen Metallteile).

5.7 Transparente Lichtdachelemente sind an und vor den Gebäuden zulässig nur zu einer Tiefe von 1.00 m und bis zu einer Höhe von 1.20 m.

5.8 Dachaufbauten unmittelbar an die Dachkante (Giebelseite ausgenommen oder über Dachfläche Grundflächen nach 100 befinden, sind auf zwei Stücken mit Giebelseite zu überdecken und zu begrünen.

5.9 Zulässige Sockelhöhen:
Lieben und Gastsitten: max.0.75 m über Gehsteigkante Fahrbahn, Fußbahn bei Fahrbahn u. Gehsteig begrenzt Fläche.
Einmündungsbereich: max.1.20 m über Hinterkante Gehweg.

Entwurfen und aufgemeßt nach DIN 18 und 9 Fundamentgesetz auf der Grundlage des Katasterlageplanes des Gemeindeverwaltungsamtes.

Architekten
Stadtplaner + Stadtbauer
Dipl. Ing. Hans Schmidt
Dipl. Ing. Hans Schmidt
Dipl. Ing. Hans Schmidt

Satzung der Gemeinde Grömitz über den

# BEBAUUNGSPLAN GRÖMITZ NR. 45

FASSUNG B
DATUM 10.11.84 / 8.5.85

2. Ausfertigung