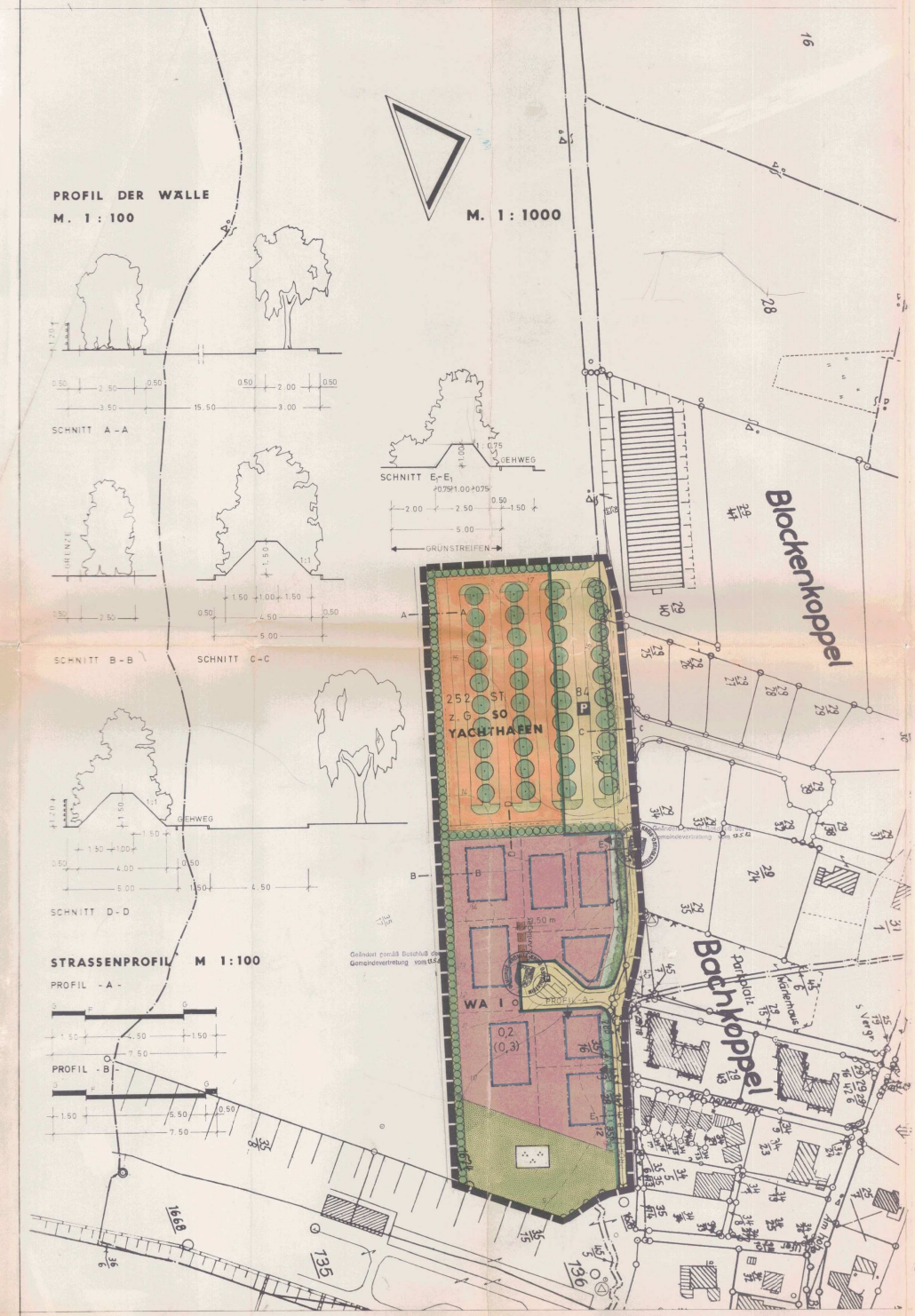
TEIL A – PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BBauG
WA — ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
SO — SONDERGEBIET MIT ZWECKBESTIMMUNG z.B. ST z.G SO YACHTHAFEN	§ 11 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	
BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
o — OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AUSSCHLIESSLICH	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
PARKANLAGE	
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
ANPFLANZUNGSGEBOT, ERHALTUNGSGEBOT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25 b BBauG
STRÄUCHER UND BÄUME ZU PFLANZEN	
BÄUME ZU PFLANZEN (HOCHSTÄMME)	
TRAFOSTATION MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENANGABE	
HÖHENLINIEN	
SICHTDREIECKE	

TEIL B – TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, schank- und speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet dürfen gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
Die Mindesttiefe der Baugrundstücke im WA-Gebiet muß 700 qm betragen bei einer Mindestbreite von 20,- m im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen.

Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche Nutzung, oberhalb 0,70 m über Straßenabsekante unzulässig. Vorhandener Bewuchs ist auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden.
Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig. Schnitt E_2 - leichte seitl. Verschiebung gegenüber E_1.

3. Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie haben sich im Material und in der Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.

5. Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + 25 b BBauG)
5.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anpflanzungsgebot - knicks - sind Wälle entsprechend der auf der Planzeichnung dargestellten Profile aufzuschütten und zu bepflanzen. Die Bepflanzung muß mit mindestens einem Gehölz pro qm in 2 x verpflanzter Baumschulqualität erfolgen. Für die knickartige Bepflanzung sind Hainbuchen, Feldahorn, Schlehdorn, Hartriegel oder Wildrosen und als Hochstämme Nordische Vogelbeeren oder Feldulmen zu verwenden.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte.
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
d) bei den östlichsten Gebäuden seeseitig nicht höher als 0,60 m über vorhandenem Geländeniveau.

6.1 Die Traufhöhe bezogen auf EG.-Fußboden darf 3,00 m nicht überschreiten

7. Dachausbildung, -neigung, -deckung
Die Dächer im allgemeiner Wohngebiet sind als Walmdächer und nicht steiler als 35 ° auszubilden.
Als Dachdeckung sind Ziegel (rot, braun, anthrazit) zu verwenden.

8. Einfriedigung
Der Parkplatz bzw. Stellplatz ist auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer mindestens 1,20 m hohen dauerhaften ortsüblichen Doppeleinfriedigung zu versehen.

8.1 Einfriedigungen im WA-Gebiet sind erlaubt, sie sollen nicht höher als 1,- m sein, und sie sind mit Pflanzen gleicher, natürlicher Wuchshöhe einzugrünen.

SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 57 – STEILKÜSTE –
ÖSTLICH DES KÖNIGSREDDERS VOM STEILUFER BIS ZUR BOOTSHALLE

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der geänderten Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und des Gesetzes der baugestalterische Festsetzungen (Baugestalt) vom 11.11.1981 (GVOBl. Schl.-H. S. 249) sowie § 111 Abs. 1 bis 4 der Landesbauordnung (LBO) vom 20. Juni 1975 (GVOBl. Schl.-H. S. 141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.01.1981 (GVOBl. Schl.-H. S. 26), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.12.1981 folgender Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet Steilküste - östlich des KÖNIGSREDDERS vom Steilufer bis zur Bootshalle - der Gemeinde GRÖMITZ erlassen

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.1977

GRÖMITZ, den 12.02.1982 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerunterrichtung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG ist am 23.01.1978 durchgeführt worden.

GRÖMITZ, den 12.02.1982 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 27.1.82 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden richtig bescheinigt.

Oldenburg, den 8.2.82 Vermessungsdirektor

Auf Beschluß der Gemeinde vom ist gem. § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BBauG von der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

, den Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 9.07.1981 bis 10.08.1981 während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, ist am 30.06.1981 in der Tageszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

GRÖMITZ, den 12.02.1982 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.12.1981 von der Gemeindevertretung als Satzung mit Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.12.1981 gebilligt.

GRÖMITZ, den 12.02.1982 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 11 BBauG mit Verfügung des Landrates vom 22.4.1982 Az.: 611.02-016/B57-H/Wolf/Auflagen und Hinweisen erteilt.

GRÖMITZ, den 8.5.1982 Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates vom Az.: bestätigt.

, den Bürgermeister

Die Genehmigung baugestalterischen Festsetzungen wurde nach § 111 LBO mit Erlaß des Innenministers vom Az.: erteilt.

, den Bürgermeister

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

, den Bürgermeister

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am in der Tageszeitung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf das Geltendmachen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen sowie auf Fälligkeit und Verlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 a BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

, den Bürgermeister

Katasterverbindlich aufgrund der Neuvermessung vom 8.2.82 Eutin, den 5.10.82 i.V. [illegible]