

Satzung der Gemeinde Grömitz über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 60

PRÄMBEL

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB - vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO - vom 01.05.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.08.2010 folgende Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 60 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Cismar an der Baderstraße mit einer südwestlichen Begrenzung in Höhe der Klosterwallanlage und einer südöstlichen Begrenzung in Höhe der Bebauung Langenkamp, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A – Planzeichnung M. 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGEN)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

MI Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

■ Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

GR < 580m² Grundfläche

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

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

— Baugrenze

— Baulinie

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

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

— Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB)

● Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III Lärmpegelbereich III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

— wegfällende Flur- und Grundstücksgrenzen

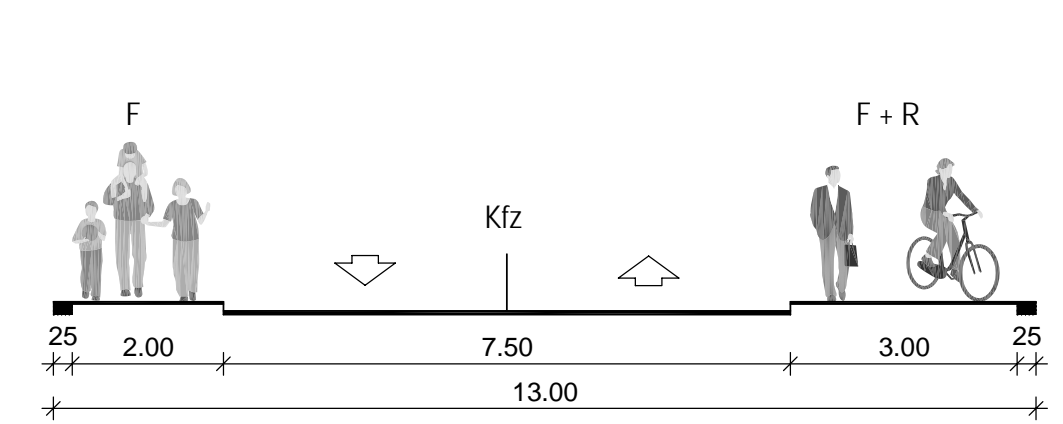
Flurstücksbezeichnungen

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

● vorhandene Knicks (§ 25 LNatSchG)

Straßenprofil i.M. 1:100

Schnitt A-A



planung:blanck.
architektur stadplanung landspflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanc.de

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungstätten 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.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem MI-Gebiet die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten 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 nicht zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführte Art der Nutzung, „Einzelhandelsbetriebe“ in den MI-Gebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i. V. mit § 84 LBO)

(1) Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen sind zwischen den Straßenverkehrsflächen „Baderstraße“ bzw. „Hinter dem Kloster“ und der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesete nicht zulässig.

(2) Innerhalb der Mischgebiete sind je Gewerbebetrieb zulässig:
• maximal drei freistehende Fahnenmasts
• eine freistehende Anlage der Außenwerbung (Werbeanlage) für die Eigenwerbung bis max. 9 m² bzw. bis zu einer Höhe von 7 m,
• eine Anlage der Außenwerbung bis zu 5 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die im MI-580-Gebiet festgesetzte Grundfläche kann nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um insgesamt 130 m² für Außenterrassen überschritten werden. Dabei ist je Wohnung eine Außenterrassenfläche von max. 12 m² zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesete nicht mehr als 0,70 m über der Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche liegen.

Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche,

b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudesete vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenverkehrsfläche und der der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudesete,

c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudesete vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenverkehrsfläche und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudesete.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundflächen im MI-580-Gebiet, MI-800-Gebiet, MI-400-Gebiet, im MI-0,4-Gebiet und im MI-0,3-II-Gebiet dürfen durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 100 von Hundert überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundfläche im MI-1.280-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 50 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnde Fläche von max. 1.920 m² entspricht ca. 90 % des MI-Gebietes) überschritten werden.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzschutzabstände zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Terrassenflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und IV (siehe Planzeichnung) sind die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbeteten in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (vom November 1989) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

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

5.1 Dächer: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne § 23 BauNVO, die von Baulinien umgrenzt sind, sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Walmd- oder Kruppelwalmdächer mit einer Dachneigungen zwischen 35° bis 55° zulässig.

5.2 Einfriedigungen: Im Falle der Einfriedigung zur Verkehrsfläche sind nur Grundstückseinfriedigung bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

VERFAHRENSVERMERK

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 17.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 12.11.2009.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.11.2009 bis zum 04.12.2009 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 20.11.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 11.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 08.04.2010 bis zum 10.05.2010 während der Dienststunden nach § 13 Absatz 2 Hauptsatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.03.2010 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ versehen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 25.10.2010 Siegel (Scholz) - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 08.09.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., 30.09.2010 Siegel (Ruwold) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.08.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 letzter Satz BauGB durchgeführt.

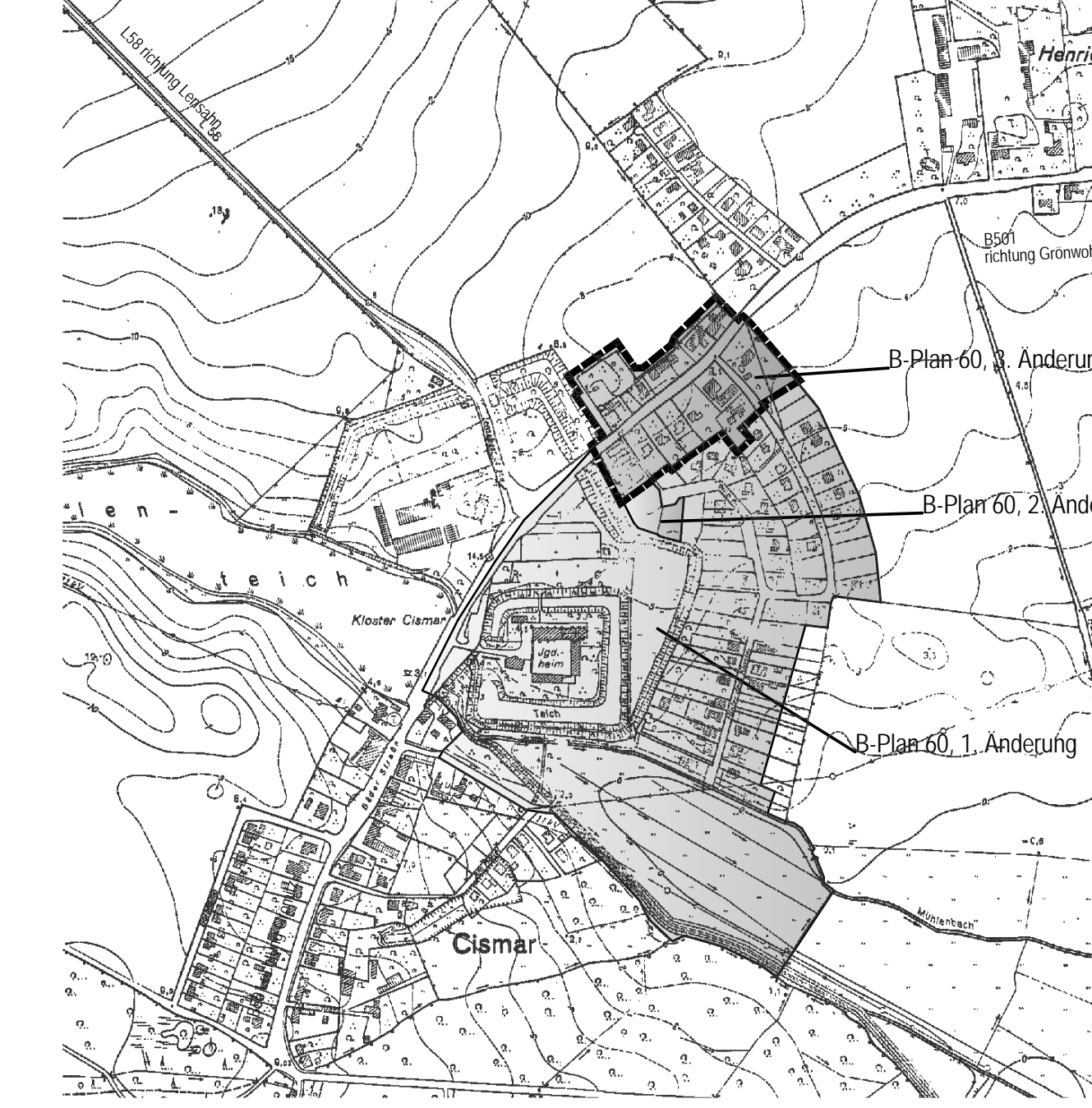
Grömitz, 25.10.2010 Siegel (Scholz) - Bürgermeister -

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

Grömitz, 25.10.2010 Siegel (Scholz) - Bürgermeister -

12. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.10.2010 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 mit hin am 29.10.2010 in Kraft getreten.

Grömitz, 29.10.2010 Siegel (Scholz) - Bürgermeister -



- Dieser Plan entspricht der in Kraft gesetzten Fassung -

Satzung der Gemeinde Grömitz über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 60

für ein Gebiet in Cismar an der Baderstraße mit einer südwestlichen Begrenzung in Höhe der Klosterwallanlage und einer südöstlichen Begrenzung in Höhe der Bebauung Langenkamp.