

Gemeinde Grömitz

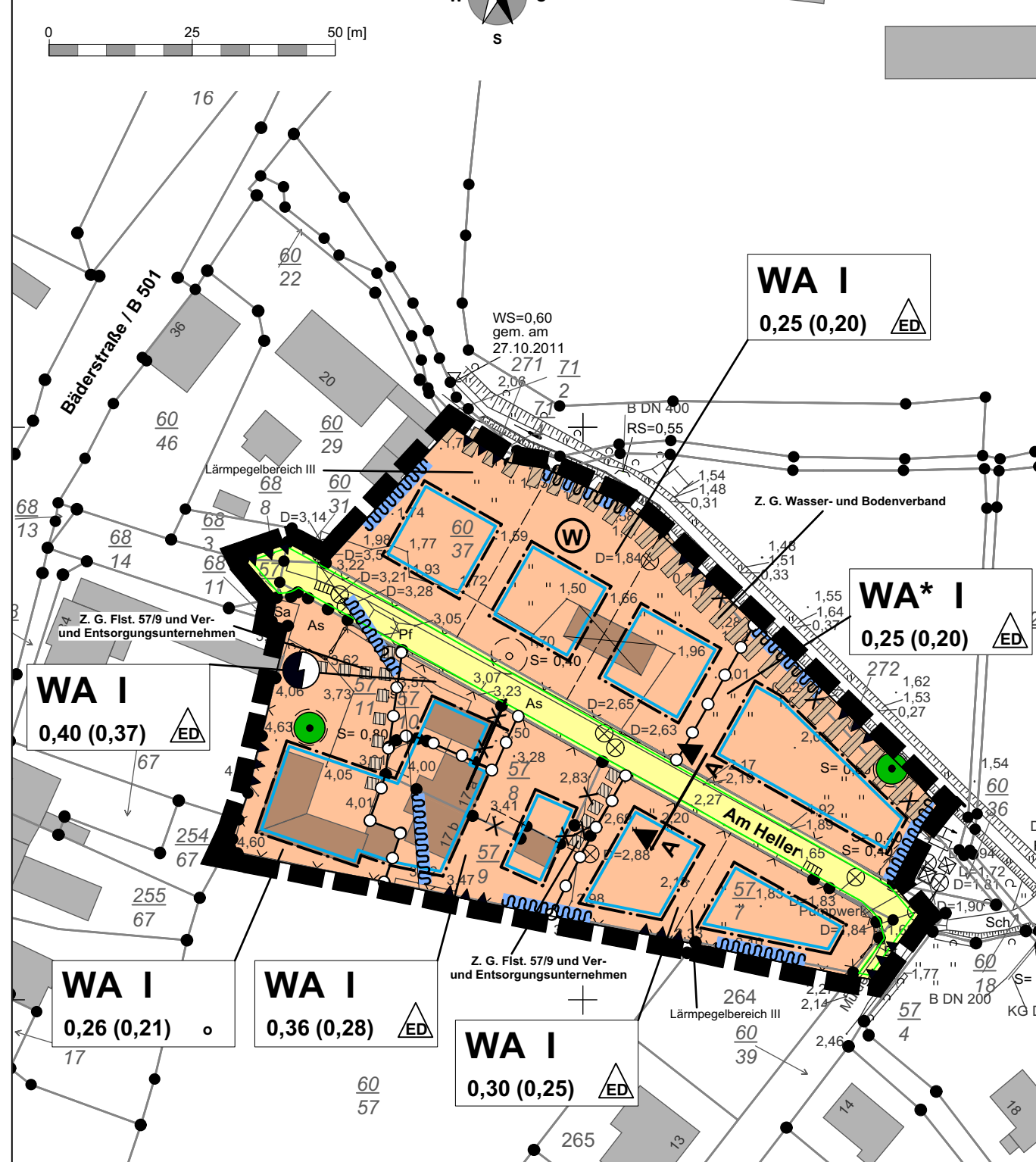
- 5. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1748, geändert worden ist) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009, GVOBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.03.2015 folgende Satzung über die 5. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Gemeinde Grömitz für den nördlichen beidseitigen Bereich der Straße Am Heller in der Ortslage Cismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - als Ausnahmen - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
 - Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Im WA-Gebiet sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen in einem Abstand bis zu 4 Meter (m) zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)**
(1) Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlagen für Wohnzwecke darf nicht niedriger als 3,50 m über Normalnull (NN) liegen. Dabei darf der Fußboden der Geschossebene (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 1,0 m über den festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen. Bezugspunkt ist:
 - bei einer Geländeoberfläche, welche tiefer als 3,00 m über NN liegt, die Höhe von 3,00 m über NN,
 - bei einem Geländeoberfläche, welche höher als 3,00 m über NN liegt, die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
 - Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, darf nicht niedriger als 3,00 m über NN liegen.
 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl im WA-0,26-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)**
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m zulässig.
(2) In den WA-0,25-, WA-0,25*- und WA-0,30-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu dem angrenzenden Grundstück von 3 m gewahrt bleibt.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Folgende Größen der Wohnbaugrundstücke sind einzuhalten:

Wohnbaugrundstücke	Mindestgröße in m ²	Höchstmaße in m ²
WA-0,30-Gebiet je Einzelhaus	500	750
WA-0,30-Gebiet je Doppelhaushälfte	250	375
WA-0,25-Gebiet je Einzelhaus	600	700
WA-0,25-Gebiet je Doppelhaushälfte	300	375
WA-0,25*-Gebiet je Einzelhaus	600	950
WA-0,30-Gebiet je Doppelhaushälfte	300	475

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-Gebiet sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und als Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

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

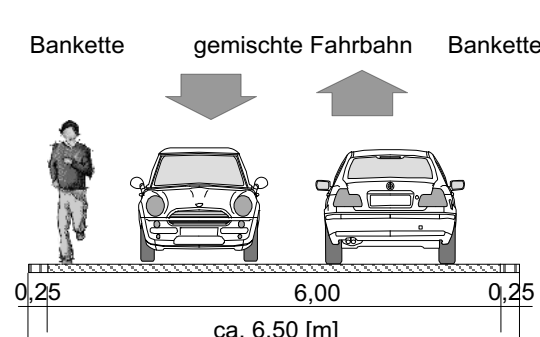
Innerhalb des Lärmpegelbereiches III (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise; DIN 4109-1: 1989-11) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

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

- Garagen und Nebengebäude:** Für Gebäudeseiten von Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptbaukörper.
- Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind zulässig:
 - Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
 - bepflanzte Steinwälle.
- Material der Dachpfannen:** Rote bis rotbraune oder antrazitfarbene Dachpfannen. Reflektierende bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen dienen.
- Dachneigung:** Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.

Straßenquerschnitte

M 1: 100



A-A' Am Heller

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden.

Verfasser:



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

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 17.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 15.07.2011.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 25.07.2011 bis zum 12.08.2011 durchgeführt worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 06.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 10.12.2013 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 24.03.2014 bis zum 28.04.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.03.2014 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 vom 17.03.2014 bis zum 28.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Grömitz, 22.07.2015 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
- Bad Schwartau, 15.07.2015 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2015 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 30.03.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Grömitz, 22.07.2015 Siegel (gez. 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, 22.07.2015 Siegel (gez. 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 15.09.2015 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 16.09.2015 in Kraft getreten.
- Grömitz, 16.09.2015 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist.)

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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,30 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,25) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

— Baugrenze
o offene Bauweise zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

⊙ Elektrizität - Transformatorstation

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

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

Sonstige Planzeichen

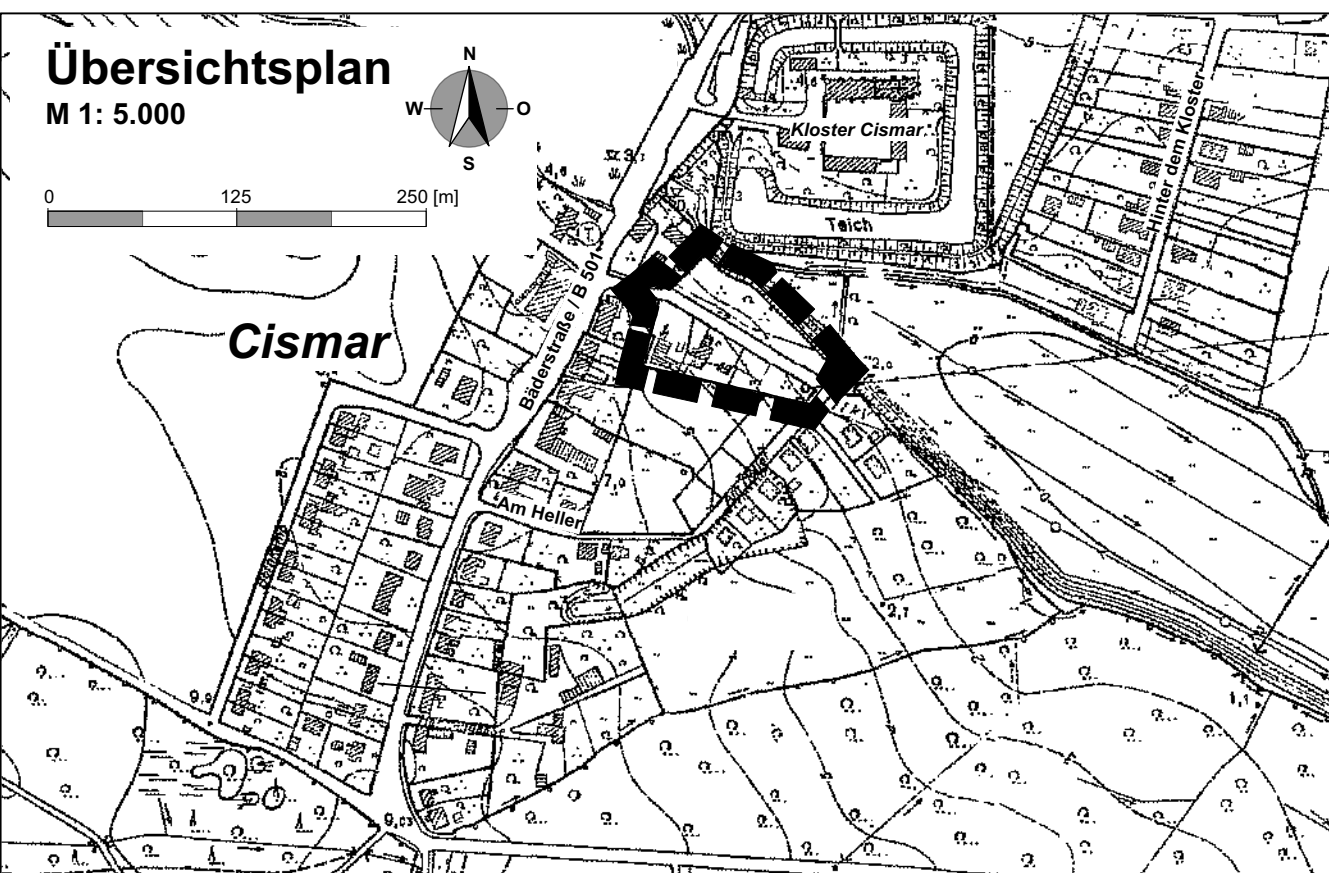
○ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
■ ■ ■ ■ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
▨ ▨ ▨ ▨ mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
▬ ▬ ▬ ▬ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
▬ ▬ ▬ ▬ Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

● vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
●-X-● wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
--- geplante Flur- und Grundstücksgrenzen
68 Flurstücksbezeichnung
8 vorhandene bauliche Hauptanlage
8.47 vorhandene bauliche Nebenanlage
8.47 Höhenpunkte
▬ ▬ ▬ ▬ Böschungen

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

W Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen:
W Überschwemmungsgefährdeter Bereich, da die Fläche im Vordeichgelände unter 3,50 m über NN liegt und somit besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Satzung der Gemeinde Grömitz über die 5. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61



für den nördlichen beidseitigen Bereich der Straße Am Heller in der Ortslage Cismar