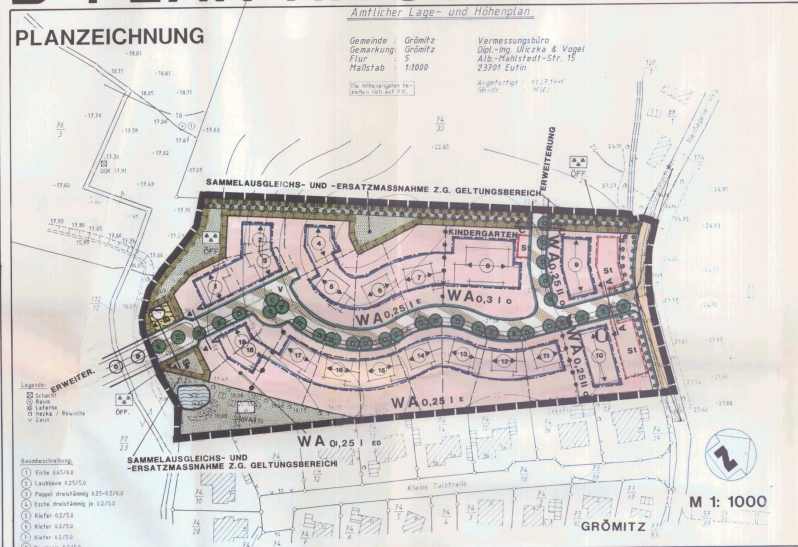


B-PLAN NR.85 GRÖMITZ



TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbauernische und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
a) Die Traufhöhe (Schneidpunkt Wand/Dach) der Gebäude im WA 0,25 - Gebiet darf 1,50 m über die Oberkante der angrenzenden Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 16 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
a) Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen im WA 1 - Gebiet nicht höher als 0,15 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen und im WA II - Gebiet nicht höher als 1,10 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
b) Bei abfallendem Gelände der Oberkante der Straßennote, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugeordneten Gebäudekante.
- GRUNDFLÄCHENZAHLEN, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**
(§ 19 BauNVO)
a) Die zulässige Grundflächenzahl im WA II 0,25 - Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der angesetzten versiegelten Fläche von max. 0,50 überschritten werden.
- WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
a) Im WA I 0,25 - Gebiet ist in einer Doppelhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und in einem Einzelelektrohaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
a) Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sind als heimische, standortgerechte Laubbäume von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verästelter Baumhöhe zulässig zu pflanzen. Die Baumstämme sind mindestens 2 x 4 m groß anzulegen und offen zu halten.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
a) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (Die zu verwendenden Qualitäten sind der Begründung, Punkt 2.3.3 zu entnehmen.)
b) Innerhalb der Maßnahmensflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensive Waidenutzung oder Waidenutzung zulässig. Pro angefangener 400 m² Grundfläche ist ein größerer Laubbau-Stammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- DÄCHER**
Für die Hauptbaukörper der Gebäude im WA I 0,25 - Gebiet werden Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt. Für die Hauptbaukörper der Gebäude im WA II 0,25 - Gebiet werden Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt. Im WA 0,25 II - Gebiet ist ein Erker von max. 50 cm zulässig.
- MATERIAL DER WOHNUNGSBÄUEN**
Dächer: Keine bei erdbeerfarbigen oder dunkelbraunen Dachfarben, Giebeln, Dachflächen und anderen an der Fassade zu sehen. Außenwände: In Ziegeln, Putz und Holz. Teilflächen mit anderen Materialien, sind bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.
- GARAGEN UND CARPORTS**
Garagen und Carports müssen mindestens 5 m von der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.
- ZUFAHRTEN**
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus weißem verputzten Mauerwerk, 2 B. lisenenlängsfächer herzustellen.

Entworfen und aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Grömitz durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 0452/1110+791/70).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1994 (BGBl. I S. 2264) - gültig in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbaudrucksatz vom 11.07.1994 (LVBldrucksatz-Nr. 8-824) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.02.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 85 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet am Niehagen Weg, nordwestlich der Kleinen Talstraße Richtung Kreisstraße 46 (Birkenhagen), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 13.06.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten/Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 13.06.1996.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.09.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.09.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.10.1996 bis zum 08.11.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.09.1996 in den "Lübecker Nachrichten/Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.02.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind am 20.02.1997 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.02.1997 in den "Lübecker Nachrichten/Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB statt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.02.1997 gebilligt.

Grömitz, 2.8.97

Eutin, 25.02.1997

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 27.02.97 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 28.05.1997/A. 614-3-6 85-857 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Der geltend gemachten Rechtsverstoß haben worden sind die ortsüblichen Bauvorschriften gewinnend worden.

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 85

für das Gebiet am Niehagen Weg, nordwestlich der Kleinen Talstraße Richtung Kreisstraße 46 (Birkenhagen).

AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:10.000

Stand: 20. Februar 1997

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 28.5.97

Az.: 614-3-6 85-857

Der Landrat des Kreises Ostholstein

hat mit Verfügung vom 28.05.1997/A. 614-3-6 85-857

erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Der geltend gemachten Rechtsverstoß haben worden sind die ortsüblichen Bauvorschriften gewinnend worden.

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97

Grömitz, 20.06.97