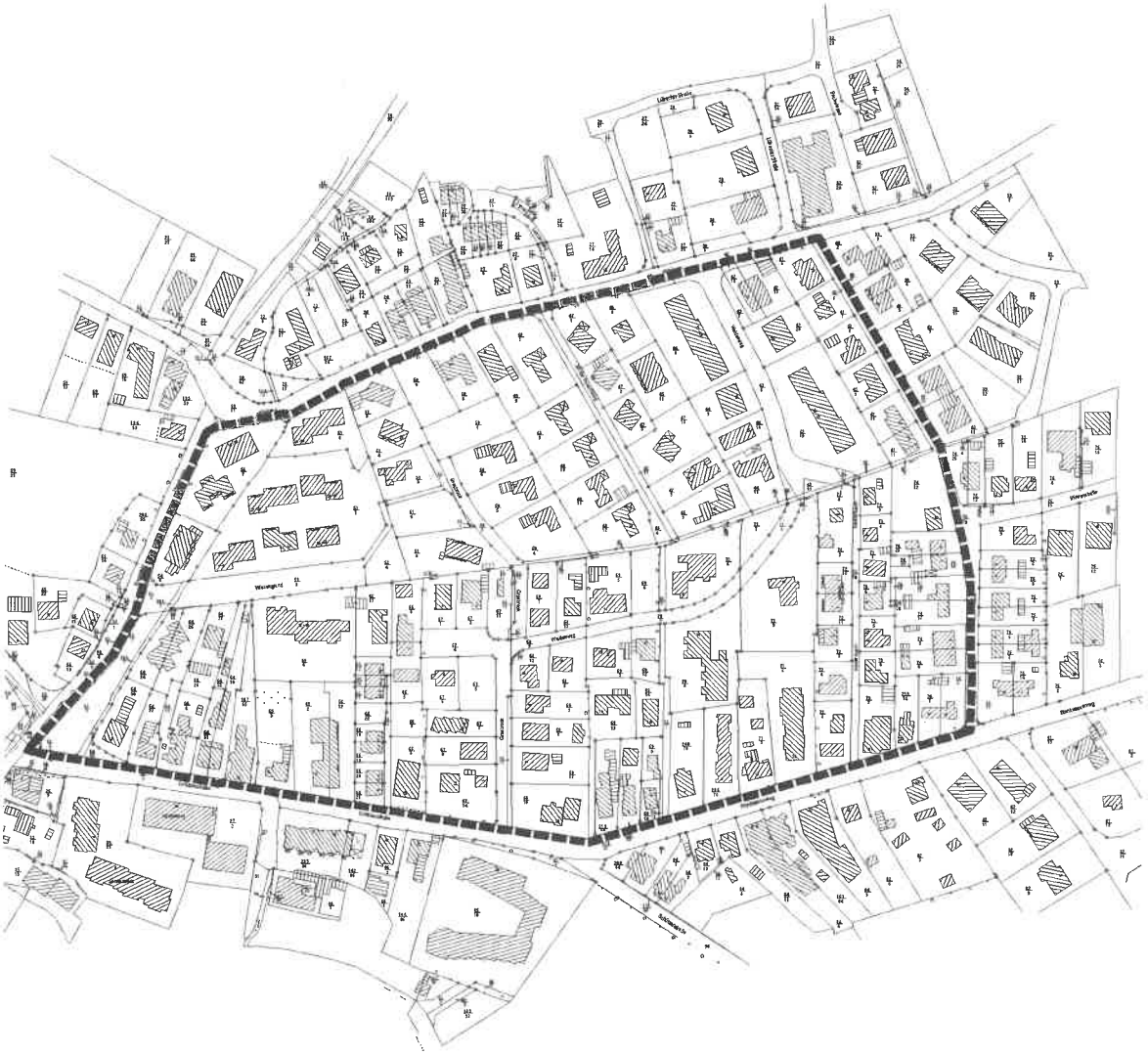


Satzung der Gemeinde Grömitz über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42

für das Gebiet östlich des Brookgangs, südlich des Mittelweges, westlich der Kieler Straße und nördlich der Schützenstraße

Begründung

2. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 1

1.1. Allgemeines Wohngebiet..... 1

1.1.1. Art der baulichen Nutzung 1
1.1.2. Garagen und Nebenanlagen..... 2

1. Begründung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 beinhaltet nur zwei wesentliche zu ändernde Planinhalte.

- Erstens soll das WR-Gebiet als WA-Gebiet festgesetzt werden.

- Zweitens sollen Nebenanlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 42 zugelassen werden.

Bisherige Festsetzungen, die mit diesen Planinhalten in Zusammenhang stehen, werden aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt.. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 (inklusive der Festsetzungen aus der 1. und 2. Änderung des B-Planes), die mit den zu ändernden Planinhalten nicht im Zusammenhang stehen, bleiben unverändert und verbindlich. Die textlichen Festsetzungen und Begründungen dieser 3. Änderung des B-Planes Nr. 42 beziehen sich lediglich auf die zu ändernden Planinhalte.

1.1. Allgemeines Wohngebiet

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (§ 1 Abs 6 Nr. 2 und § 4 BauNVO).

Aus folgenden Gründen wurden diese Festsetzungen getroffen:

a. Anpassung an heutige Nutzungsansprüche:
Es besteht ein Interesse, die Vielfalt der wohnverträglichen Nutzungen in diesem Bereich zu vergrößern. Die Zulässigkeit von wohnverträglichen Nutzungen soll über die Möglichkeiten innerhalb des bisherigen reinen Wohngebietes hinausgehen. Dadurch soll eine bessere Nutzungsmischung erreicht werden, die den Grundstückseigentümern größeren Spielraum für die Nutzung ihrer Grundstücke bietet. Hierdurch kann die Gemeinde Grömitz zur Sicherung des Grunderwerbs und der Existenzgrundlage ihrer Bürger beitragen.

b. Berücksichtigung der heutigen starken Verkehrsbelastung und der damit zusammenhängenden Geruchs- und Geräuschsimmissionen:
Der Verkehr hat in den letzten Jahrzehnten stark zugenommen. Die Belastung der Umwelt durch Geräusche und Geruchsimmissionen wurde dadurch verstärkt. Diese Belastungen halten den Anforderungen innerhalb eines reinen Wohngebietes nicht mehr stand. Deshalb wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

c. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz wurde der bauliche Bestand entlang des Brookgangs und der Theodor-Klinckforth-Straße als Mischgebiet gesichert und festgesetzt. Es würde hier von einem Nutzungskonflikt zwischen Mischgebiet und reinem Wohngebiet ausgegangen, wenn das reine Wohngebiet nicht in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt würde.

1.1.2. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

Durch diese Festsetzung werden innerhalb des gesamten Geltungsbereiches Nebenanlagen zulässig. Bisher waren sie lediglich im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr.42 zulässig.

Aufgrund der geänderten Nutzungsansprüche, insbesondere fehlender Abstellmöglichkeiten, ist diese Festsetzung notwendig.
Die Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen ist mit ortsbildgestalterischen Aspekten zu begründen. Die überbaubaren Flächen sind zum größten Teil großzügig festgesetzt, so dass die zusätzliche Bebauung der Grundstücksränder mit Nebenanlagen ausgeschlossen werden soll. Somit kann auch Nachbarschaftskonflikten vorgebeugt werden.

Grömitz, den 10. Nov. 2004

GEMEINDE GRÖMITZ KREIS OSTHOLSTEIN

Scholz
Bürgermeister

planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Waldstraße 5 D-23701 Eutin Tel. 04521- 79 88 11 Fax 04521- 79 88 10
email. eutin@planung-blanck.de
Eutin im November 2004