TEXT TEIL B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 In WA-Quartieren sind die Ausnahmen des § 4(3)Nr.1 BauNVO -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- allgemein zulässig. (§ 1(6)Nr.2 BauNVO).

1.3 Soweit nicht anders geregelt, sind Stellplätze und Garagen, außer Kleingaragen, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 23(5) BauNVO)

2. Grün- und Freiflächen

2.1 Die Festsetzungen des begleitenden Grünordnungsplans sind verbindlich.

2.2 In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) darf die Bepflanzung nicht höher als 70 cm über Fahrbahnoberkante sein.

2.3 Behälter für feste Abfallstoffe sind in Müllboxen geruchsfrei unterzubringen und durch berankte Sichtschutzwände und mit intensiver Bepflanzung in die Außenanlagen zu integrieren.

3. Stellplätze

3.1 Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 2.00 m breiten Pflanzstreifen abzuschirmen. Auf je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Alleebaum zu pflanzen. (U = 16/18 cm)

4. Ausnahmen nach BauNVO § 17(5) und § 23(2 und 3)

Von folgenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes kann die Baugenehmigungsbehörde Ausnahmen zulassen:

4.1. Zahl der Vollgeschosse
Zur Gliederung der Fassaden an der Neustädter Straße und der Kirchenstraße ist die Anordnung von Erkern bis in das Dachgeschoß erwünscht. Dabei kann die Zahl zugelassener Vollgeschosse um 1 Vollgeschoß überschritten werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

4.2. Überbaubare Grundstücksflächen:
Erweiterung um 1.00 m durch Verschieben einer Baugrenze, jedoch nur für untergeordnete Bauteile.

Gemeinde Grömitz Kreis 3 Ostholstein

Geändert gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.05.85

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Gestaltung der Bauten

5.1 Alle Gebäude in den im folgenden aufgeführten Gestaltungsbereichen sind mit folgenden Materialien zu verkleiden:

A) Außenhaut: roter Verblendstein
Dächer: schwarz oder dunkelgrau. Zulässig sind Dachpfannen, Verschieferung, ~~Wellasbestzementplatten~~.
Dachneigung von 20 bis 45°

B) Außenhaut: weiß gestrichen oder geschlämmte Putz- oder Verblendflächen
Dächer: schwarz oder dunkelgrau. Zulässig sind Dachpfannen, Verschieferung, ~~Wellasbestzementplatten~~.
Dachneigung von 20 bis 45°.

Gemeinde Grömitz Kreis 3 Ostholstein

Geändert gemäß Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.05.85

Gestaltungsbereiche:

Holstenläger, Kleine Weide, Flurstücke 70/3 + 69, Nordgrenze Bebauung Buchenallee, Lindenstraße:	wie A)
Beidseitig Mühlenstr. bis Grundstück Post(Fl.135) u.bis Fl.88	wie B)
Markt, Neustädter Str.bis Parkplatz Buchenallee sowie bis Flurst. 69 u.Bebauung Christian Westphalstr. außer Fl. 12/3	wie A)
Kirchenstraße Nordwest bis Fl. 155/156 + 1/3	wie B)
Für das baul.Ensemble Kirche/Pfarrhaus	gilt A)
Kirchenstr.Südost/Brookgang sowie Fl. 4/3 + 10/1	wie A)

5.2 Für Bauteile, soweit sie nicht überwiegen,wie Loggien,Erker,Vordächer, Fensterstürze, sind außerdem als Außenhaut zulässig: Holz, Sichtbeton, Verschieferung, Putz, Metall.

5.3 Nebengebäude(Garagen,Anbauten)sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude zu errichten.

5.4 Sockel od. Kellergeschosse sind v.d.übrigen Außenflächen um mind. 2 cm zurückzusetzen.

5.5 Flachdächer sind zulässig für eingeschossige Nebengebäude und Garagen sowie über Hauptgebäude,wenn sie 33% der Grundfläche nicht überschreiten.

5.6 Staffelgeschosse sowie Teile des letzten Vollgeschosses können mit Materialien verkleidet werden,die gleichfarbig mit der Dachdeckung sind (z.B. Holz, Schiefer, Wellasbestzementplatten).

5.7 Trennmauern u.Sichtschutzwände sind an und vor den Gebäuden zulässig bis zu einer Tiefe von 5 m und bis zu einer Höhe von 1.80 m.

5.8 Ebenerdige Garagen,die unmittelbar an die Wohnseiten v.Gebäuden angrenzen oder sich innerhalb der Abstandsflächen nach LBO befinden, sind auf den Dächern mit Erdreich zu überdecken und zu begrünen.

5.9 Zulässige Sockelhöhen:
Läden und Gaststätten: max.0.25 m über Hinterkante Gehweg. Ausnahmen sind zulässig bei Straßen m.starkem Längsgefälle(z.B. Kirchenstraße)
Ein-u.Mehrfamilienhs.: max.1.20 m über Hinterkante Gehweg.