TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

1.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 16 BauNVO)

(1) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/ Dach) der Gebäude darf 3,50m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

1.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 BauNVO i.V. § 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

2. BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.1 Die Mindestgröße von 500m² Grundstücksgröße je Einzelhaus ist im gesamten Plangebiet nicht zu unterschreiten.

3. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Der innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Plangeltungsbereich gelegene Vorfluter ist zu renaturieren. In diesem Zusammenhang ist durch die Herrichtung eines flachen Überlaufbereiches die möglichkeit zur naturnahen Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers zu schaffen.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Plangeltungsbereich ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

5.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Plangeltungsbereich dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet.

5.3 Die Maßnahmen, die über die Kompensation der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 86 hinausgehen, werden von der Gemeinde Grömitz als "Ökokonto" gemäß § 135a Abs. 2 BauGB durchgeführt.
(Die Flächen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

6. IMMISSIONSSCHUTZ - AKTIV -
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

6.1 Innerhalb der Grünflächen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind, ist ein 3,5 m hoher aktiver Schallschutz (gemessen ab Oberhante der parallel verlaufenden K 46) zu errichten.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

7.1 Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sind als standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen.
(Die empfohlenen Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

7.2 Der Kinderspielplatz ist naturnah zu gestalten. 25% der Grünfläche sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
(Empfohlene Gehölzarten sowie Gräser-Kräuter-Mischungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

7.3 Bei der Bepflanzung der Knicks sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
(Empfohlene Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

7.4 Die Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. (Die empfohlene Zusammensetzung der Gehölzgruppen und die empfohlenen Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

7.5 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Plangeltungsbereich sind innerhalb zwei Gehölzgruppen mit jeweils 500m² Größe aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzulegen.
(Empfohlene Gehölzarten sowie Gräser-Kräuter-Mischungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

8.1 DÄCHER
Für die Hauptbaukörper sind Dachneigungen von 30° bis 40° zulässig.

8.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene, unglasierte Dachpfannen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Außenwände: Es sind rote bis rotbraune Ziegel, Putz, Holz als Deckel- bzw. Stülpschalung zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für die Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

8.3 GARAGEN UND CARPORTS
Garagen und Carports müssen mindestens 5m 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.

8.4 ZUFAHRTEN
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

8.5 EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in einer Höhe von max. 1,00m zulässig.