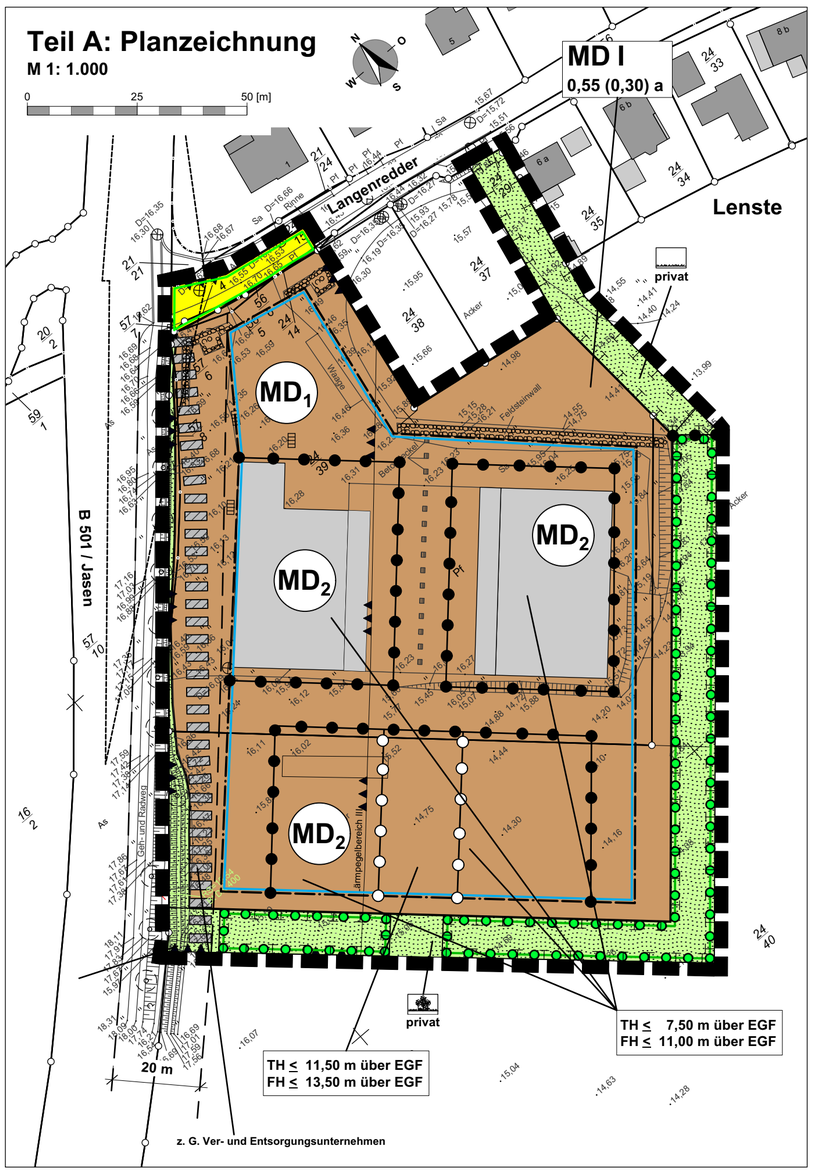
Gemeinde Grömitz
- vorhabenbezogene 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 12 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom 08.08.2024 folgende Satzung über die vorhabenbezogene 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Lenste südlich des Langenredders und östlich der B 501,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017)

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)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

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

0,55	Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,30)	Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 7,50 m	Traufhöhe der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut)
FH ≤ 11,00 m	Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
über EGF	über Oberkante der Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Gehölzschutzstreifen

Extensivgrünstreifen

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen z. G. der Versorgungsunternehmen (§ 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 III — Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

170 — Flurstücksbezeichnung

3,37 — Höhenpunkte

MD_1 — Zuordnernde Nummerierung der Baugebiete

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone - 20 m zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet - 1 (MD) (§ 5 BauNVO)

Innerhalb des MD-1-Gebietes sind ebenerdige Lagerflächen - als bauliche Anlagen im Sinne der LBO - bzw. verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß § 61 LBO zulässig.

1.2 Dorfgebiet - 2 (MD) (§ 5 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Wohngebäude) im MD-Gebiet nicht vorhanden und somit nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannte Nutzung (Tankstelle) im MD-Gebiet nicht vorhanden und somit nicht zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) im MD-Gebiet nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In dem MD-Gebiet sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen innerhalb der parallel zur B 501 gekennzeichneten "Anbauverbotszone - 20 m zur Bundesstraße" und in dem Abstand bis 5 m parallel zur Straßenverkehrsfläche Langenredder unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In dem MD-Gebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante "Langenredder" liegen.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Nr. 4 BauNVO)

Die insgesamt zulässige Grundfläche in dem MD-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

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

Die Mindestgröße von 10.000 m² des Baugrundstückes in dem MD-Gebiet darf wie folgt nicht unterschritten werden.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dienen als Ausgleich des Eingriffes in dem MD-Gebiet in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzschutzstreifen" ist innerhalb der festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist je Quadratmeter ein Gehölz zu pflanzen und je 10 Quadratmeter ein Baum. Die verbleibende Fläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzschutzstreifen" ist extensiv zu bewirtschaften.

8. 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.

9. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes des MD-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das MD-Gebiet sind zulässig.

10. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Zufahrten: Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze sowie die Standplätze der Stellplätze sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

(2) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Satteloder Walmdächer zulässig.

Hinweise: 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.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504)
- **Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein** (StrWG) vom 25.11.2003, GVBl. 2003, 631, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 22 neu gefasst, §§ 18b, 40e und 40f neu eingefügt (Ges. v. 03.05.2022, GVOBl. S. 622)
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Verfasser:

PLANUNG kompakt STADT

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

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 20.12.2010 und 26.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* am 03.03.2011.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 14.03.2011 bis 29.03.2011 und vom 29.11.2021 bis um 15.12.2021 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 29.11.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 22.09.2022, der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat erneut am 10.10.2023 und die Gemeindevertretung hat erneut am 06.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2022 bis zum 30.11.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.10.2022 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.10.2022 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 27.11.2023 sowie 09.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 27.11.2023 bis zum 11.12.2023 durchgeführt.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am 15.11.2023 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“*, ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren.

Grömitz, 20.11.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

8. Mit Datum vom 14.10.2024 wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 14.11.2024 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.08.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.08.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 20.11.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

11. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

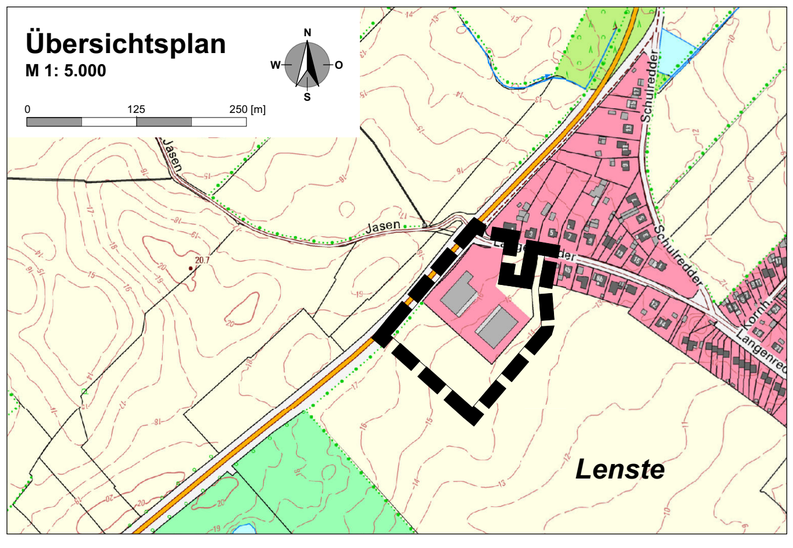
Grömitz, 20.11.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und Umweltbericht auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.11.2024 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 23.11.2024 in Kraft getreten.

Grömitz, 28.11.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Grömitz über die vorhabenbezogene 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3

für ein Gebiet in Lenste südlich des Langenredders und östlich der B 501

Stand: 8. August 2024