Gemeinde Grömitz
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

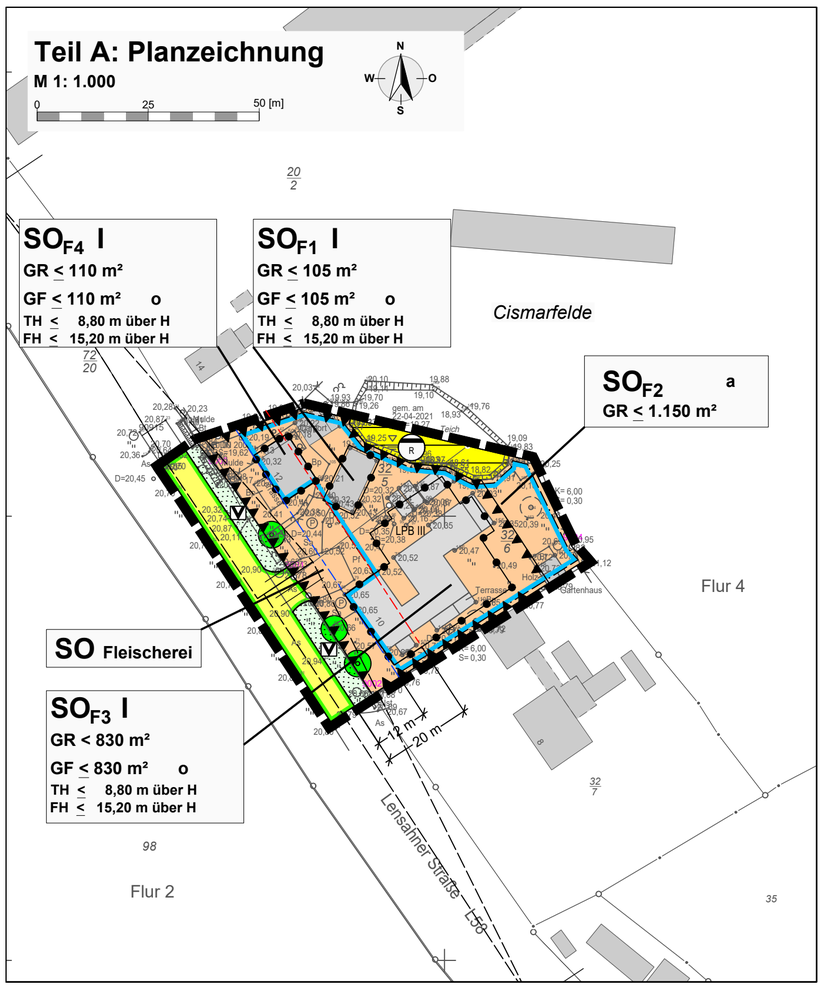
Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom 10.10.2024 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Grömitz
für ein Gebiet in Cismarfelde an der Landesstraße 58, nördlich der Straße Kolauerhof–,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000

0 25 50 [m]



Teil B: Text

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet Fleischerei - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet "Fleischerei " dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb der Fleischerei dienen.

(2) Zulässig sind in den SO-1-, -3- und -4-Gebieten:

1. eine Fleischerei als gewerblicher Betrieb,
2. eine Schank- und Speisewirtschaft,
3. eine Verkaufseinrichtung, die dem Verkauf von produktionsbezogenen Sortimenten der Fleischerei dient,
4. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
5. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal

(3) Zulässig sind in den SO-1-, -2-, -3- und -4-Gebieten:

1. ebenerdige Nutzungen, die der Fleischerei als gewerblichen Betrieb und der Schank- und Speisewirtschaft dienen,
2. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

Innerhalb des SO-Gebietes 1 bis 4 sind insgesamt zulässig für die eigene Werbung:- maximal 1 Werbepylon bis 7 m über NHN mit einem Werbeschild bis 1 m² und- Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 2 m².

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

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in dem SO-Gebiet 1 bis 4 darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

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

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

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

Die Mindestgröße von 2.000 m² des Baugrundstückes in dem SO-Gebiet darf 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. § 18 BNatSchG)

Die Festsetzung "Anpflanzung eines Baumes" gilt als Ausgleich des Eingriffes im Plangebiet in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

7. 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.

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

(1) Innerhalb des Plangebietes des SO-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 SO-Gebiet sind zulässig.

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

(1) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer zulässig.

(2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen.

(3) Gartengestaltung: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) hier: Fleischerei

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

GR ≤ 105 m²	Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmetern (m²)
GF ≤ 105 m²	Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m²
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 8,80 m	Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mir Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, die der L 58 als Erschließungsanlage, zugewandt ist
FH ≤ 15,20 m	Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, die der L 58 als Erschließungsanlage, zugewandt ist
über H	Höhe der angrenzenden Landesstraße L 58 als Erschließungsanlage

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

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- V — öffentliches Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- R — Regenrückhaltung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB III	Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
32/7	Flurstücksnummer
	vorhandene bauliche Hauptanlage
	vorhandene bauliche Nebenanlage
SO$_{F2}$	zuordnende Nummerierung

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

- Anbauverbotszone - 20 m zur Landesstraße (§ 29 Abs. 1 StrWG)
  Hinweis: Gemäß § 30 Abs. 1 StrWG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Landesstraße, 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.
- mit Schreiben des LBV vom 02.02.2023 (Az.: 46404-555.811-55-016) erteilte Zustimmung zur Verringgerung des Anbauverbotes zur L58

Hinweise:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Amt für Planen und Bauen der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634, (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert . . worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GVOBl. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)
- **Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG)** vom 25.11.2003, GVBl. 2003, 631; letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert (Art. 1 Ges. v. 18.10.2024, GVOBl. S. 749)

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 13.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* am 02.11.2021.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 10.11.2021 bis zum 24.11.2021 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat am 25.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanesmit 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 27.05.2024 bis zum 28.06.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.05.2024 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 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 27.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 13.11.2025 Siegel (gez. Sebastien Rieke) - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 04.09.2025 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 16.10.2025 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.10.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.10.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 13.11.2025 Siegel (gez. Sebastien Rieke) - Bürgermeister -

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

Grömitz, 13.11.2025 Siegel (gez. Sebastien Rieke) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.11.2025 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“* und ergänzend auf der Internetseite des Amtes unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/rechtskraeftige-bzw-wirksame-bauleitplaene-und-sonstige-staedtebauliche-satzungen* ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist entsprechend dem § 215 Abs. 2 BauGB auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften im Sinne des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB und im Sinne des § 214 Abs. 2 BauGB und von Mängeln in der Abwägung im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB einschließlich der sich daraus ergebenen Rechtsfolgen hingewiesen worden. Ebenfalls wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüche hingewiesen. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung - GO -) in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVOBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 und 46 geändert, § 34 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 25.07.2025, GVOBl. 2025 Nr. 121) wurde ebenfalls hingewiesen).
Die Satzung ist mithin am 20.11.2025 in Kraft getreten.

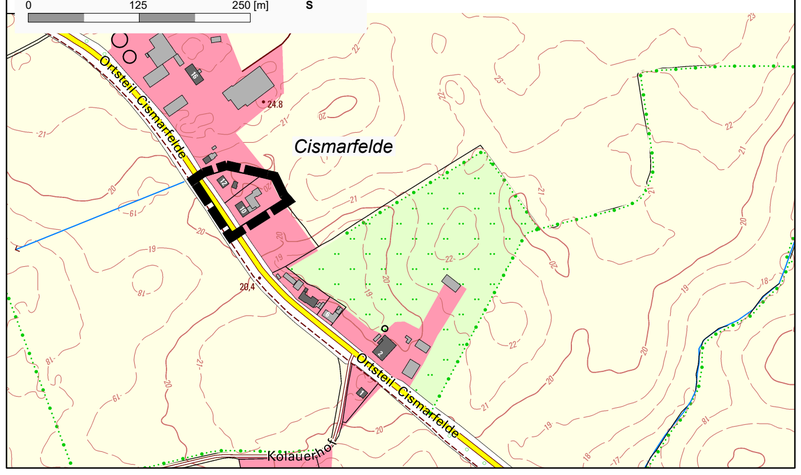
Grömitz, 20.11.2025 Siegel (gez. Sebastien Rieke) - Bürgermeister -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage im Fachbereich 4 „Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Übersichtsplan

M 1: 5.000

0 125 250 [m]



Satzung der Gemeinde Grömitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20

für ein Gebiet in Cismarfelde an der Landesstraße 58, nördlich der Straße Kolauerhof

Stand: 10.10.2024