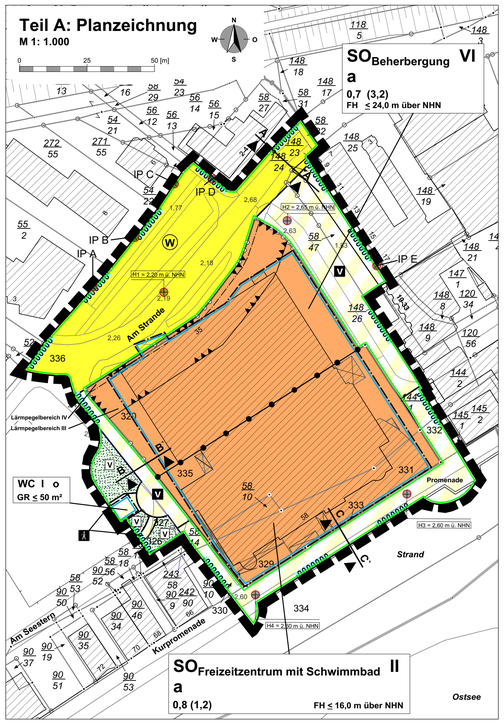
Gemeinde Grömitz
- 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 33.2 (Teil 1) -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.07.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 33.2 (Teil 1) der Gemeinde Grömitz für das Gebiet zwischen der Bebauung nordwestlich der Straße „Am Strande“ einschließlich des Fußgängerbereiches und des Parkplatzes nordöstlich der Grömitzer Welle bis zur Ostsee im Südosten und der Verkehrsfläche in Verlängerung der „Strandallee“ südwestlich der Grömitzer Welle in Grömitz,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- **Landesbauordnung Schleswig-Holstein** (LBO) vom 22.01.2009, GVOBl. 2008, 91, zuletzt durch Artikel 8 LVO v. 16.03.2015, GVOBl. S 96, geändert
- **Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein** (WHG) vom 11.02.2008, GVOBl. S. 6, zuletzt durch Artikel 8 LVO v. 16.03.2015, GVOBl. S 96, geändert
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (BImSchG) vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1740
- **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen** - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11

Teil B: Text

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet "Gebiet für Fremdenbeherbergung" - hier: **SO-VI-Gebiet** - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

(2) Zulässig sind:

1. Beherbergungsgewerbe,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle (wie z. B. Tourismus-Information) und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
6. sonstige, der Fremdenbeherbergung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher / Zeitschriften, Bekleidung / Lederwaren/Schuhe, Foto / Optik, Uhren / Schmuck, Spielwaren / Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,
7. in den Obergeschossen Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Fremdenbeherbergung und dem SO-Gebiet-Fremdenverkehr dienen (z. B. Medical-Wellness, Kosmetik, Massage).
8. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
9. gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind - neben den den unter Punkt 1 bis 7 genannten Nutzungen (bei Berücksichtigung der Text-Ziffer 2.2 (1)) - im Geschoss I auch Stellplätze und Garagen sowie die zugehörigen Nebenanlagen bis zu 2.200 m² Grundfläche für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet Freizeitzentrum mit Schwimmbad (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das sonstige Sondergebiet Gebiet "Freizeitzentrum mit Schwimmbad" - hier: **SO-II-Gebiet** - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Sicherung des gewerblichen Freizeit- und Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

(2) Zulässig sind:

1. als Hauptnutzung ein Schwimmbad,
2. das Schwimmbad ergänzende Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (z. B. Sauna, Solarium),
3. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Anlagen für kulturelle Zwecke (z. B. Tourismus-Information),
6. sonstige, dem SO-VI-Gebiet und dem SO-II-Gebiet dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Lederwaren/Schuhe, Foto / Optik, Uhren / Schmuck, Spielwaren / Sportartikel, Lebensmittel / Getränke, Drogerie / Kosmetik,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die dem SO-VI-Gebiet und dem SO-II-Gebiet dienen (z. B. Medical-Wellness, Kosmetik, Massage).

1.3 Kontingentierung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Plangebietes gelten in den SO-Gebieten Emissionskontingente (LEK) von tags 50 dB (A)/m² und nachts 40 dB (A)/m². Für die gekennzeichneten Immissionsorte IP A bis IP E gelten folgende um die genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Zusatzkontingente in dB tags / nachts für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Immissionsorte (IP)	
Immissionsort	Zusatzkontingent
IP A	3
IP B	4
IP C	4
IP D	3
IP E	0

1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In jedem der SO-Gebiete sind insgesamt zulässig für die eigene Werbung:
- maximal 3 freistehende Fahnenmasten,
- vier Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 15 m²,
- Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst oder freistehend bis zu einer Fläche von je 5 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 9,0 m über NHN.

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

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf nach § 16 Abs. 6 i. V. m. § 17 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO für ebenerdige Nutzungen bis zu:
- je 50 m² je Laden für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. - ausstellungsflächen,
- je 250 m² je Schank- und Speisewirtschaft für gewerblich genutzte Terrassenflächen, einschließlich einer Überdachung (windfester Sonnenschutz), überschritten werden.

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

(1) Die Oberkante des Geschossfußbodens der baulichen Anlagen für Wohnzwecke (hier: Hotelzimmer und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) darf nicht niedriger als 4,00 m über NHN liegen.

(2) Die Oberkante des Geschossfußbodens der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, dürfen nicht niedriger als 2,60 m über NHN liegen.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-VI-Gebietes und des SO-II-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 20 von 100 (entspricht 96 % der jeweiligen SO-Gebiete) überschritten werden.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von üüer 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für:
- Rutschen, die dem Schwimmbad im SO-II-Gebiet zugeordnet sind,
- gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. - ausstellungsflächen der Läden,
- gewerblich genutzte Terrassenflächen von Schank- und Speisewirtschaften bzw.
- Überdachungen der Ein- und Ausfahrten zum Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig.

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

Die Mindestgröße des Grundstückes im SO-VI-Gebiet beträgt 3.500 m².

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "öffentlichen Straßenverkehrsfläche" ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Nutzung als eingeschossige Eingangsüberdachung zulässig, die dem SO-VI-Gebiet dient und dessen Zweckbestimmung nicht widerspricht.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III bis IV (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

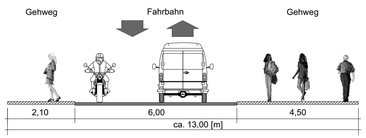
Material der Hauptgebäude: Dächer sind nur aus nicht reflektierende bzw. glänzende Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

8. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

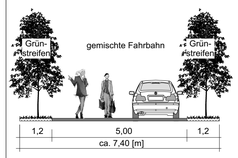
Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen unterliegen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung der Gemeinde.

Straßenquerschnitte

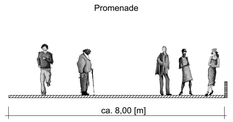
M 1: 100



A-A` Am Strande



B-B` verkehrsberuhigter Bereich



C-C` Promenade

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 1990

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 Fremdenbeherbergung: Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) hier: Gebiet für die Fremdenbeherbergung
- SO Freizeitzentrum: Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) hier: Gebiet für ein Freizeitzentrum mit Schwimmbad

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

- 1,00 — Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- (0,80) — Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH ≤ 13,0 m — Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m
- über NHN — über Normalhöhennull in Meter (NHN), Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32 (HST 160)
- IH4 = 2,60 m ü. NHN — Höhenlage der anbaufähigen Straße in m über NHN

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise zulässig
- a — abweichende Bauweise zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- Fussweg
- Promenade — Promenade
- V — öffentliches Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Lärmpegelbereich III — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- IP B — Immissionsorte für die Zuordnung der Zusatzkontigente (§ 11 Abs. 2 BauNVO i. V. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- WC — öffentliche Toilettenanlage

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
- 271 / 55 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandene bauliche Hauptanlage
- 2,26 — Höhenpunkte
- A — A` — Straßenquerschnitt

Hinweis:
Für die Fläche wurde am 08.08.2011 eine *"Inaussichtstellung der Ausnahmen von den Verboten des §§ 80 Abs. 3 LWG (Landeswassergesetz)"* für bauliche Anlagen vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein erteilt. Die Genehmigung nach §§ 80 LWG ist vor Baubeginn einzuholen

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- W — Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen: Überschwemmungsgefährdeter Bereich, da die Fläche zwar hinter dem Vordeichgelände liegt, jedoch unter 3,50 m über NHN, sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich

Hinweis: 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.

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 10.02.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* am 12.02.2015.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 10.02.2015 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 30.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2016 bis zum 08.04.2016 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 schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.02.2016 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 13.09.2016 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 03.03.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 04.08.2016 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 13.09.2016 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

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

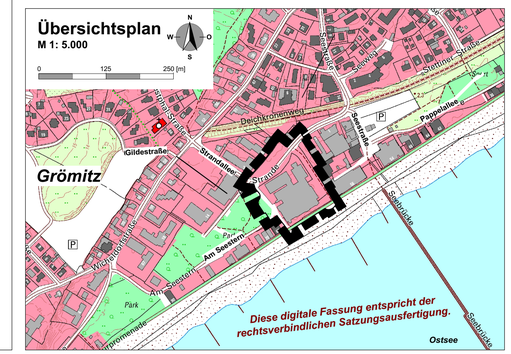
Grömitz, 13.09.2016 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.09.2016 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 21.09.2016 in Kraft getreten.

Grömitz, 21.09.2016 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Grömitz über die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 33.2 (Teil 1)

für das Gebiet zwischen der Bebauung nordwestlich der Straße „Am Strande“ einschließlich des Fußgängerbereiches und des Parkplatzes nordöstlich der Grömitzer Welle bis zur Ostsee im Südosten und der Verkehrsfläche in Verlängerung der „Strandallee“ südwestlich der Grömitzer Welle in Grömitz

Stand: 12.07.2016