Gemeinde Grömitz - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 1)

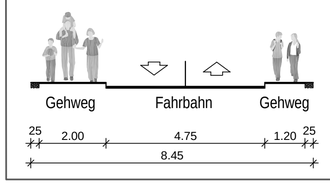
Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000

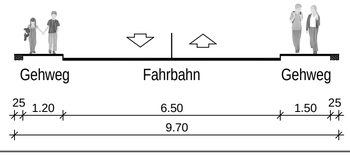


Straßenquerschnitte M 1: 100

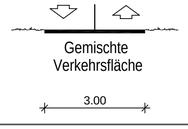
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Stadtplanung Kompakt
Ohmstraße 13
23701 Eutin
Tel.: 04521/7968-29
e-mail: info@stadtplanung-kompakt.de
www.stadtplanung-kompakt.de

Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SO — Sonstige Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Gebiet für die Fremdenbeherbergung -

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

0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(3,1) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III - XII — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa — Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 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 III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

305/52 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlage

Höhenlinien

Böschungen

in Aussicht gestellter Ausnahmeantrag am 02.03.2011 nach § 80 Abs. 3 LWG (Landeswassergesetz) für bauliche Anlagen durch den Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

W — Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen:
Überschwemmungsgefährdeter Bereich, da die Fläche im Vordeichgelände unter 3,50 m über Normalnull (NN) liegt und somit besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind

IV. Nachrichtliche Mitteilungen

Begrenzung des 20 m breiten äußeren Deichzubehörstreifens (§ 65 Abs. 1 LWG)

Bauverbotsstreifen (§ 80 LWG)

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 Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

(2) Zulässig sind:

1. Beherbergungsgewerbe,
2. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
7. 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.
8. in den Obergeschossen Räume für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die der Fremdenbeherbergung dienen (wie z. B. Masseure, Krankengymnasten),
9. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
10. ausschließlich im Geschoss VII des SO-VII-Gebietes Wohnungen,
11. Stellplätze und eine Tiefgarage für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

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. § 23 Abs. 5 BauNVO für ebenerdige Nutzungen bis zu:
- je 50 m² je Laden für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. - ausstellungsflächen,
- je 100 m² je Schank- und Speisewirtschaft für gewerblich genutzte Terrassenflächen und
- insgesamt 600 m² für ebenerdige Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (wie Außenschwimmbecken mit Außenterrassen) überschritten werden.

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

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für Wohnzwecke darf nicht niedriger als 3,50 m über Normalnull (NN) liegen.

(2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, dürfen nicht niedriger als 2,30 m über NN liegen.

(3) Die Firsthöhen der baulichen Anlagen dürfen folgende Höhen über NN nicht überschreiten:
- im SO-II-Gebiet max. 10,00 m über NN,
- im SO-III-Gebiet max. 13,00 m über NN.
- im SO-V-Gebiet max. 19,00 m über NN,
- im SO-VII-Gebiet max. 27,00 m über NN,
- im SO-III-XII-Gebiet max. 40,00 m über NN,

Diese Höhen gelten auch, wenn die zulässigen Vollgeschosse nicht ausgenutzt werden.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von 100 (entspricht 90 % des SO-Gebietes) überschritten werden.

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

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m - unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes - zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. - ausstellungsflächen der Läden bzw. für gewerblich genutzte Terrassenflächen von Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)

Im SO-Gebiet sind Stellplätze und deren Zufahrten auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Tiefgarage“ zulässig.

5. 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.

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

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III bis IV (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbeteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (vom November 1989) 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. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

8.1 Innerhalb des SO-0,6-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

8.2 Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Präambel

Aufgrund des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) (vom 23.09.2004) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (vom 01.05.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.05.2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 1) - der Gemeinde Grömitz für das CARAT-Hotel und das Hotel Seeblick im Gebiet zwischen der Wicheldorfstraße im Nordwesten, der Strandalle im Nordosten, der Straße „Am Strande" im Südosten und der Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze des CARAT-Hotels bis zur Wicheldorfstraße in Grömitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.08.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 12.09.2007.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.04.2008 bis zum 18.04.2008 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 25.03.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 22.05.2008 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 21.07.2008 bis zum 22.08.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.07.2008 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 26. Mai 2011 Siegel (Scholz) - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 25.03.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 26.05.2011 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.05.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde der Entwurf und die Begründung in der Zeit vom 04.04.2011 bis zum 05.05.2011 während der Dienststunden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.03.2011 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekanntgemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.05.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 26. Mai 2011 Siegel (Scholz) - Bürgermeister -

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

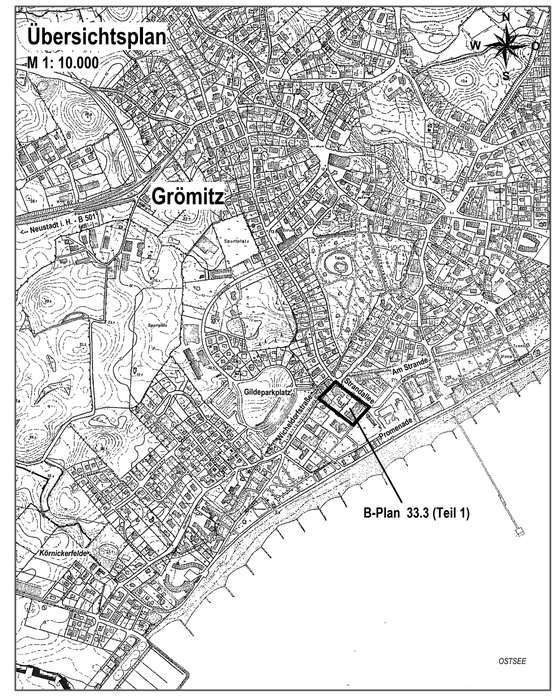
Grömitz, 26. Mai 2011 Siegel (Scholz) - Bürgermeister -

12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 27.05.2011 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 28.05.2011 in Kraft getreten.

Grömitz, 30. Mai 2011 Siegel (Scholz) - Bürgermeister

Übersichtsplan

M 1: 10.000



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Satzung der Gemeinde Grömitz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33.3 (Teil 1)

für das CARAT-Hotel und das Hotel Seeblick im Gebiet zwischen der Wicheldorfstraße im Nordwesten, der Strandallee im Nordosten, der Straße am Strande im Südosten und der Verlängerung der südwestlichen Grundstücksgrenze des CARAT-Hotels bis zur Wicheldorfstraße in Grömitz

Stand: 24. Mai 2011