Gemeinde Grömitz
- Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.02.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grömitz zwischen Schützenstraße, Stettiner Straße, Fischerstraße und Königsberger Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



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 Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

(2) Zulässig sind:
1. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
2. Beherbergungsbetriebe,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
5. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
6. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ausnahmsweise sind Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig.

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

In den SO-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.

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)

Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) bis zu 20 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in den SO-Gebieten 1, 2 und 3 um 0,07 sowie in den SO-Gebieten 4 und 5 um 0,08.

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

In den SO-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen. Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage,
b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in den SO-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Erker bis maximal 2 m Tiefe zulässig.

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

(1) Außenwände Hauptgebäude in den SO-1, 2- und 5-Gebieten: Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 20 % der Außenwandfläche zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

(2) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

(3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

(4) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig.

(5) Dachaufbauten: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.

(6) Zufahrten je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

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

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:
1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.

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 Fremdenbeherbergung — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung

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

- 0,40 — Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- (0,80) — Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH I ≤ 3,60 m — Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse
- FH ≤ 9,0 m — Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
- über EGF — über Erdgeschossfußboden

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- V — öffentliches Verkehrsgrün
- V — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger des Flurstückes 312, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
- wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
- 61/29 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandene bauliche Hauptanlage
- vorhandene bauliche Nebenanlage
- SO_1 — Zuordnende Nummerierung der Baugebiete
- W — Wertstoffbehältersammelplatz
- Hinweis: Für die Fläche wurde am 17.01.2019 eine *"Inaussichtstellung der Ausnahmen von den Verboten des §§ 70, 78 und 80 Abs. 1 Nr. 4 WasG SH"* nach §§ 70 Abs. 3 und 80 Abs. 3 WasG SH Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein erteilt (Az.: 4020 / 5121.12.55 / 016).

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

- 10 m breite innerer Deichzubehörstreifen nach § 65 Abs. 1 WasG SH, der frei von Bebauung zu halten ist
- 50 m breiter innerer Deichzubehörstreifen nach § 80 Abs. 1 Nr. 1 WasG SH und § 65 Abs. 1 WasG SH, für dessen Bebauung eine Ausnahme nach dem WasG SH erforderlich ist
- W — Lage der Fläche im Risikogebiet gemäß § 80 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 80 Abs. 2 Nr. 6 WasG SH

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17
- **Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein** (Landeswassergesetz - WasG SH) in der Fassung vom 11. Februar 2008, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (G v. 01.08.2016, GVOBl. S. 680)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

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 22.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* am 14.06.2018.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 25.06.2018 bis um 09.07.2018 durchgeführt worden.

3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 14.08.2018 und erneut am 07.05.2019 und am 13.11.2019 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 15.10.2018 bis zum 15.11.2018 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 02.10.2018 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter **www.groemitz.eu** ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben am 15.10.2018 und erneut am 05.06.2019 und am 05.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 05.06.2019 bis zum 21.06.2019 sowie vom 05.12.2019 bis zum 19.12.2019 durchgeführt.
Die erneuten öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am 28.05.2019 und am 27.11.2019 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter **www.groemitz.eu** ins Internet eingestellt.

Grömitz, 06.05.2020 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 02.03.2020 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 22.04.2020 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.02.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.02.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 06.05.2020 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

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

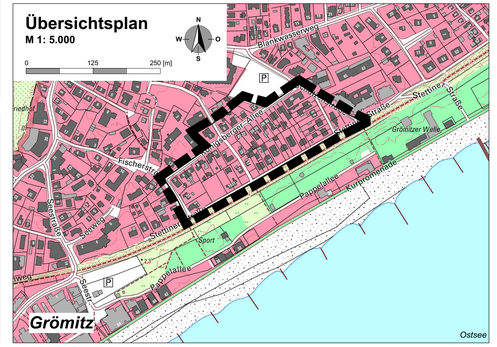
Grömitz, 06.05.2020 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 08.05.2020 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 09.05.2020 in Kraft getreten.

Grömitz, 11.05.2020 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 34

für ein Gebiet in Grömitz zwischen Schützenstraße, Stettiner Straße, Fischerstraße und Königsberger Allee

Stand: 27.02.2020

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.