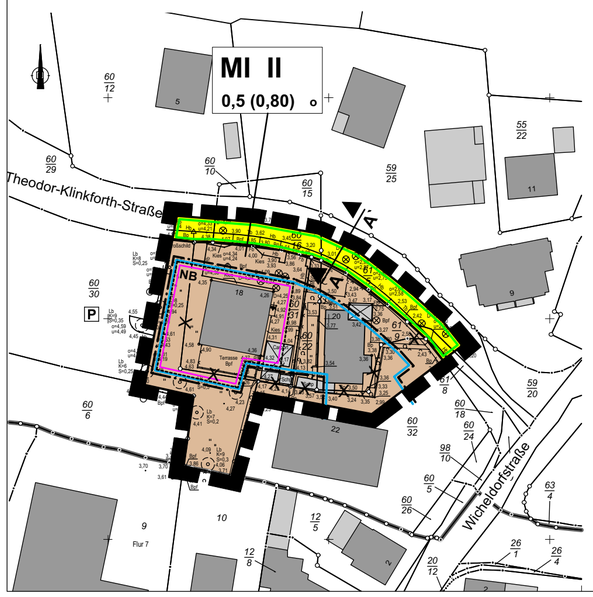
Gemeinde Grömitz
17. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2016 folgende Satzung über die 17. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet südlich der Theodor-Klinkforth-Straße und östlich der öffentlichen Parkplatzflächen „Theodor-Klinkforth-Straße 18 - 20“ in Grömitz; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



VERMESSUNGSBÜRO Holst und Helten
Tremskamp 5
23611 Bad Schwartau
Telefon: (0451) 20 02 110
Fax: (0451) 20 02 100

Lage- und Höhenplan

Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM32
Höhenbezugssystem: DHHN92 / NHN (HST 160)

Hinweise:
Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers. Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.

Kreis Ostholstein
Gemeinde Grömitz
Gemarkung Grömitz
Flur 9

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990

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)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

NB — Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) baulicher Anlagen als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Straßenverkehrsfläche

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

59/20 — Flurstücksbezeichnung

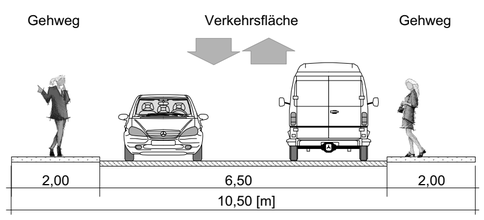
vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

4,44 — Höhenpunkte

Straßenquerschnitte

M 1: 100



A-A` Theodor-Klinkforth-Straße

Teil B: Text

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

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

(3) Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohngebäude) im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig.

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

In dem MI-Gebiet sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der zugehörigen 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 BauNVO ist die Erhöhung der im "*Teil A: Planzeichnung 1*" festgesetzten Grund- und Geschossfläche um 100 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der temporären Überdachungen einer gewerblich genutzten Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) dient.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 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)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen ausnahmsweise die unselbständigen Gebäudeteile, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung bei:
- Gesimse, Dachvorsprüngen, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen maximal 1,20 m und
- Loggien, Erker und Balkone maximal 3 m

beträgt.

3.2 Es dürfen ausnahmsweise die baulichen Anlagen in Form von ebenerdigen Nutzungen als
- privat genutzte Terrassen bis zu 30 m²

und darüber hinaus
- gewerblich genutzte Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften oder
- gewerblich genutzte Terrassen für Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die zusätzlich zulässige Grundfläche von 100 m² nach Text-Ziffer 2.1 - einschließlich der dort geregelten temporären Überdachung - nicht überschritten wird.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im MI-Gebiet, welches nicht im Teil A: Planzeichnung als "*Nutzungsbeschränkung (NB)*" gekennzeichnet ist, sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

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

(2) Dachpfannen: Dächer mit einer Dachneigung von mehr als 20 Grad sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien in schwarz oder dunkelgrau zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

(3) Fassaden: Die Fassaden sind zulässig als:
- Mauerwerksfassade mit roten oder rotbunten Verblendstein,
- Putz mit hellen Fassadenfarben mit einem Remmissionswert von 70 % bis 95 % (= Hellbezugswert, tendierend zu weiß).

Bis zu 50 % der Fassadenflächen - ohne Fensterflächen - sind aus anderen Materialien zulässig.

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 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17
- **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen** - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11

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 10.02.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ am 09.02.2016.

2. Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 10.02.2016 wurde auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 02.06.2016 und am 12.10.2016 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 25.07.2016 bis zum 26.08.2016 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 15.07.2016 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 vom 20.07.2016 bis zum 26.08.2016 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 4 BauGB vom 30.09.2016 bis zum 11.10.2016 durchgeführt.

   Grömitz, 31.01.2017 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 09.03.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Bad Schwartau, 25.01.2017 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.12.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Grömitz, 31.01.2017 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.

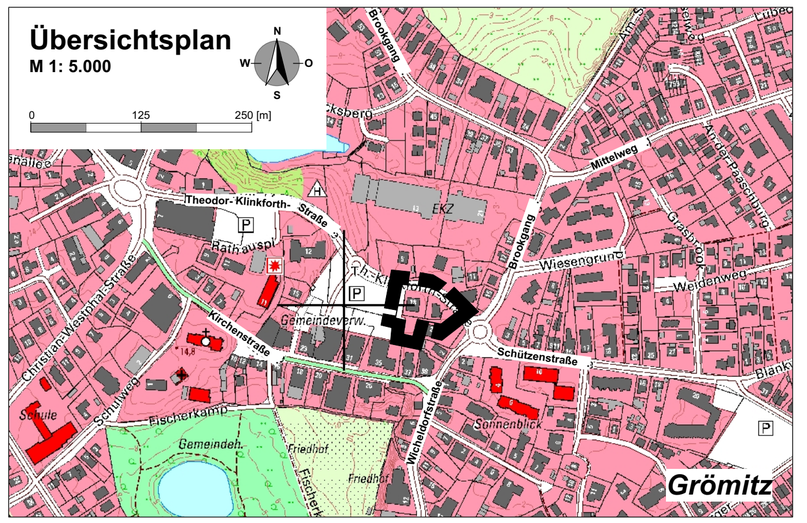
    Grömitz, 31.01.2017 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.05.2017 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 10.05.2017 in Kraft getreten.

    Grömitz, 10.05.2017 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Grömitz über die 17. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45

für ein Gebiet südlich der Theodor-Klinkforth-Straße und östlich der öffentlichen Parkplatzflächen „Theodor-Klinkforth-Straße 18 - 20“ in Grömitz

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Stand: 15. Dezember 2016