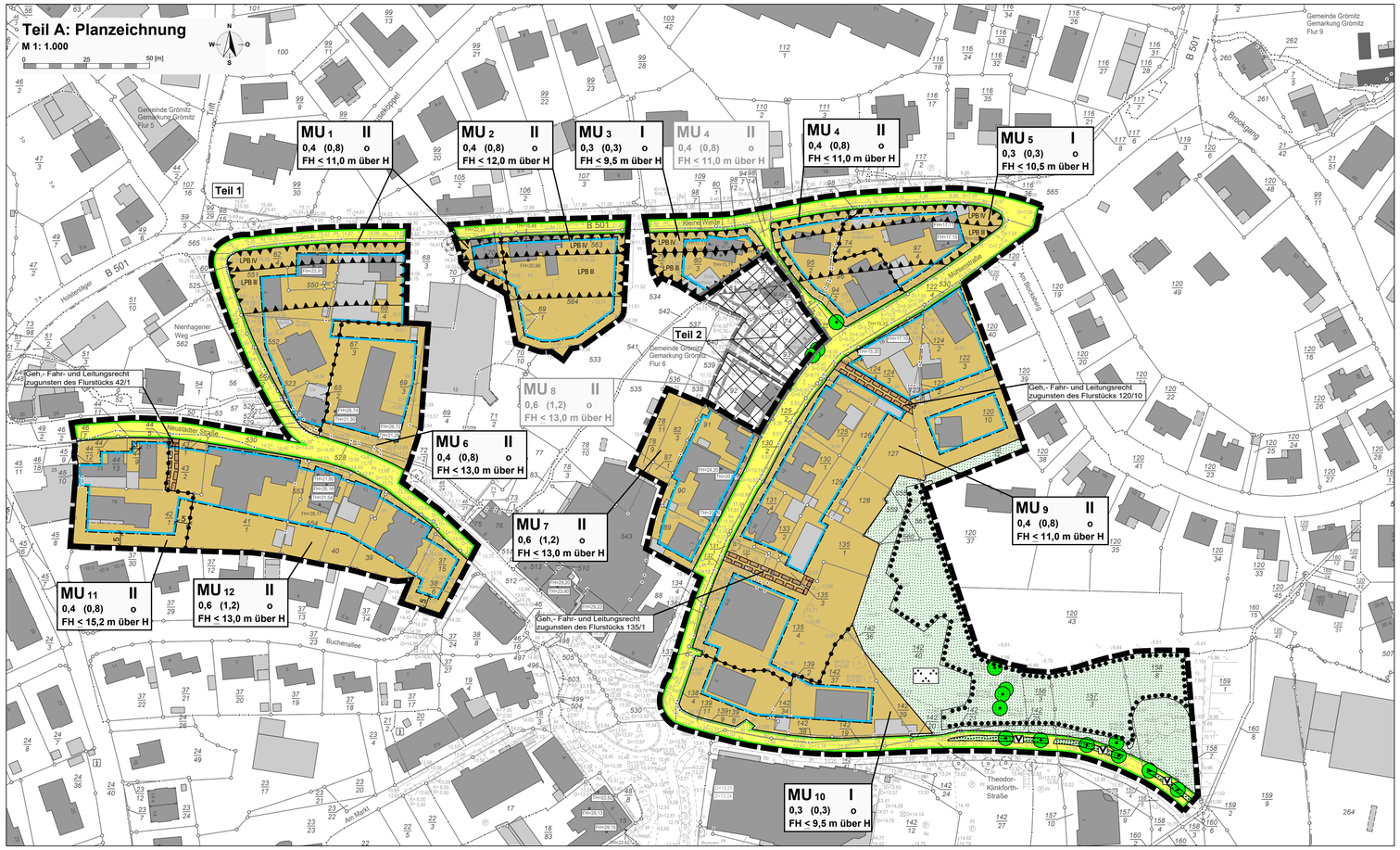
Gemeinde Grömitz
- 21. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Teil 1 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom 18.09.2025 folgende Satzung über die 21. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Teil 1 - der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grömitz zwischen der Kleinen Weide im Norden, beidseitig der Mühlenstraße im Osten, der Neustädter Straße im Süden und dem Nienhagener Weg im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist in dem MU-7-Gebiet ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen um jeweils 0,6 zulässig.

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

(1) In den MU-Gebieten beziehen sich die in dem "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Firsthöhen (= höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude auf deren höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite und auf die ab da bemessene Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße.

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist somit:

a) bei ebenem und fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und

b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in den MU-Gebieten für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

(3) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich zulässig.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächenzahlen in den MU-Gebieten dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden:

- in den MU-3, 5 und 10-Gebieten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6,
- in den MU-1, 4, 9 und 11-Gebieten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 und
- in den MU-2, 6, 7, 8 und 12-Gebieten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9.

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 die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone bis zu 3 m und durch Terrassen zulässig.

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

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV (siehe Teil A: Planzeichnung) sind 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.

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

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

(2) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücke, die von dem Schmiedegang aus erschlossen sind.

(3) Vorgärten und Gärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(4) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Sicht- und Windschutzwände an Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind maximal auf einer Länge von 5 m und in einer Höhe 2 m zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 22.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*" am 08.10.2022.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 26.10.2022 bis um 09.11.2022 durchgeführt worden.

3. Der Ausschuss für Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat am 25.03.2024 und am 21.01.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2024 bis einschließlich dem 28.06.2024 im Internet unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.05.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* 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 vom 27.05.2024 und erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2025 bis einschließlich dem 14.03.2025 im Internet unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am 21.02.2025 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter *https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren* ins Internet eingestellt.

Grömitz, 02.02.2026 Siegel

(gez. Sebastian Rieke)
- Bürgermeister-

7. Mit Datum vom 29.07.2025 wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind

Bad Schwartau, 28.11.2025 Siegel (Vermessungsbüro Holst und Helten)
(gez. Stefan Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.09.2025 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 18.09.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 02.02.2026 Siegel

(gez. Sebastian 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, 02.02.2026 Siegel

(gez. Sebastian Rieke)
- Bürgermeister -

10. 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 05.02.2026 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord*" ortsüblich bekanntgemacht worden. Nach § 215 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § § 4 Abs. 3 (GO) die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.
Die Satzung ist mithin am 06.02.2026 in Kraft getreten.

Grömitz, 06.02.2026 Siegel

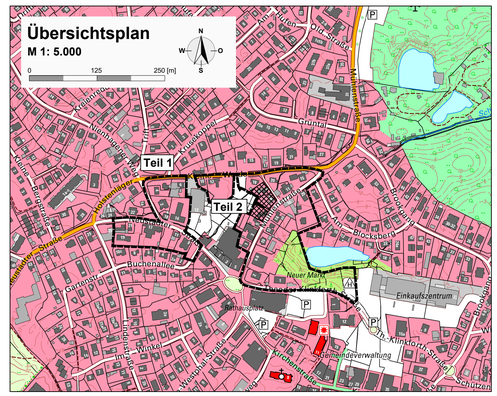
(gez. Sebastian Rieke)
- Bürgermeister-

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, 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 18.12.1990 (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 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)
- **Gemeindeordnung (GO)** (in der Fassung vom 28. Februar 2003, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 und 46 geändert, § 34 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 25.07.2025, GVOBl. 2025 Nr. 121)

Hinweise: 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



Satzung der Gemeinde Grömitz
über die 21. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Teil 1 -

für ein Gebiet in Grömitz zwischen der Kleinen Weide im Norden, beidseitig der Mühlenstraße im Osten, der Neustädter Straße im Süden und dem Nienhagener Weg im Westen

Stand: 18. September 2025

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)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH < 9,5 m — Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß)
über H — Höhe der baulichen Anlagen in Meter 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
öffentliche Straßenverkehrsfläche
V — öffentliches Verkehrsgrün

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Erhaltung vom Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und der im Teil: A benannten Flurstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
130 — Flurstücksnummer
vorhandene bauliche Hauptanlage
vorhandene bauliche Nebenanlage

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 21. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 - Teil 1 - 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.

Teil B: Text

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

1.1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) als Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO in den MU-1, 3 bis 7 und 9 bis 12-Gebieten allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst.

Ausgenommen sind die MU-2 und 8-Gebiete. Hier sind Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Hotels bleiben zulässig.

(4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume und Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden Baugrenzen, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, 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)

(1) Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die im „Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen durch die mit den Hauptanlagen verbundenen baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen, die mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden sind, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches, bis zu 20 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im „Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen durch Addition

- in den MU-3, 5 und 10-Gebieten um 0,06 auf eine Grundflächenzahl von 0,36,
- in den MU-1, 2, 4, 6, 9 und 11-Gebieten um 0,08 auf eine Grundflächenzahl von 0,48 und
- in den MU-7, 8 und 12-Gebieten um 0,12 auf eine Grundflächenzahl von 0,72.

(2) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in den MU-Gebieten um 300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte, ebenerdige Ausstellungsplatz, Abstellplatz und Lagerplatz bzw. als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche einschließlich deren Überdachung dient.