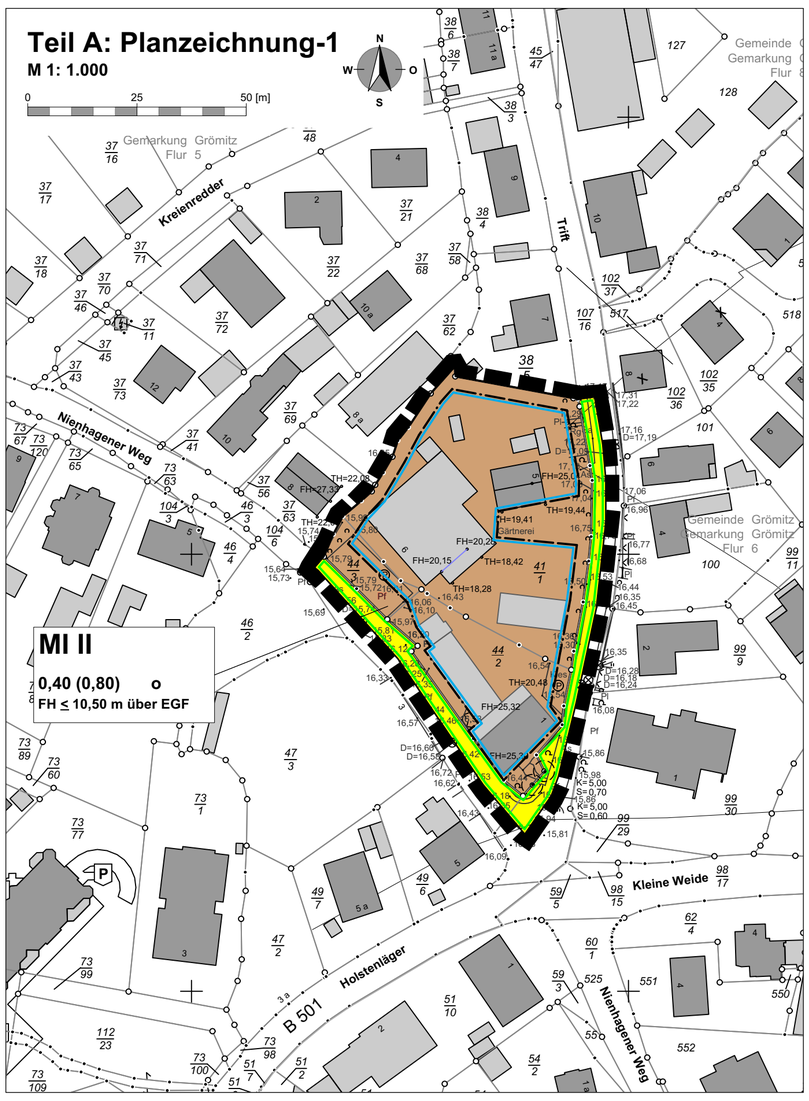
Gemeinde Grömitz
- 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 48 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom 25.10.2022 folgende Satzung über die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grömitz zwischen Nienhagener Weg im Südwesten und der Straße Trift im Osten bzw. beidseitig der Straße Kreienredder,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung-1

M 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017

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)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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 II ≤ 8,70 m — Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse

FH ≤ 9,50 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

Sonstige Planzeichen

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

112/23 — Flurstücksbezeichnung

26 — vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

12,78 — Höhenpunkte

WA_1 — zuordnende Nummerierung

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 01.09.2022 (GVOBl. Schl.-H. 2021, 1422)

VERMESSUNGSBÜRO
Holst und Helten
www.vermessung-holst.de
email: info@vermessung-holst.de
Tremskamp 5, 23611 Bad Schwartau
Telefon: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100

Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)

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 zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden. **Vor Bautätigkeiten im grenznahen Bereich ist ggf. eine Grenzherstellung erforderlich!**

Grundlagen: Topographische Geländeaufnahme, Katasterunterlagen

Bad Schwartau, 11-06-2022 Auftragsnr.: 2021-1118-01

Zeichenerklärung:

Schacht	D=Deckeloberkante	Stützmauer	
Parkplatz		Mauer	
Laubbaum	K=Kronendurchmesser, S=Stammdurchmesser	Rasen/Grünfläche	
Zaun/Geländer		Bewuchs (Laub)	
Hecke		As Asphalt	
FH, TH	First- und Traufhöhen	Kies Kies	
		Pf Pflaster	
		Pl Platten	
		Rg Rasengitter	
		Sa Sand	

Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)

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.

Teil B: Text

Die **Art der baulichen Nutzung** wird für den im "Teil A: Planzeichnung-2" gelegenen Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 48 und seine 3. Änderung gilt, wie folgt geändert:
Die für den Bebauungsplan Nr. 48 und seine 3. Änderung im "Teil B: Text" festgesetzten Text-Absätze 1 bis 6 werden ersatzlos gestrichen. Folgende Festsetzungen, die sich auf das WA-Gebiet sowie das MI-Gebiet beziehen, werden wie folgt festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume und Gebäude (wie Hotels) sind hingegen ortsuntypisch und bleiben daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen "Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe" nur ausnahmsweise zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden) nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

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

(5) Im MI-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst.

(6) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

Gemäß § 14 Abs. 1 BaunVO sind in den WA- und MI-Gebieten Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab den angrenzenden Straßenverkehrsflächen, 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 darf die im "Teil A: Planzeichnung-1" festgesetzten Grundflächenzahl 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, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches, im MI-Gebiet bis zu 20 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten Grundflächenzahl durch Addition in dem MI-Gebiet um 0,08.

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

(1) In den MI- und WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen. Bezugspunkt der Erschließungskante ist:
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der Erschließungsanlage,
b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite

(2) Der natürliche Geländeverlauf ist in den MI- und WA-Gebieten zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Nr. 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten Grundflächenzahlen in den MI-Gebieten um 100 m² zulässig, wenn diese ausschließlich als gewerblich genutzte, ebenerdige Ausstellungsplätzen, Abstellplätzen und Lagerplätze - als genehmigungsfreie Anlagen nach § 63 Abs. 1 Nr. 14c LBO - dienen.

(2) Die insgesamt zulässige Grundfläche im MI-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 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 WA- und MI-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

4. Baugestalterische Festsetzungen für WA- und MI-Gebiete
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

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

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

(3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Satel- und Walmdächer zulässig.

(4) Anzahl der Stellplätze: Je Wohnung und je Ferienwohnung sind mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

(5) 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.

(6) 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.

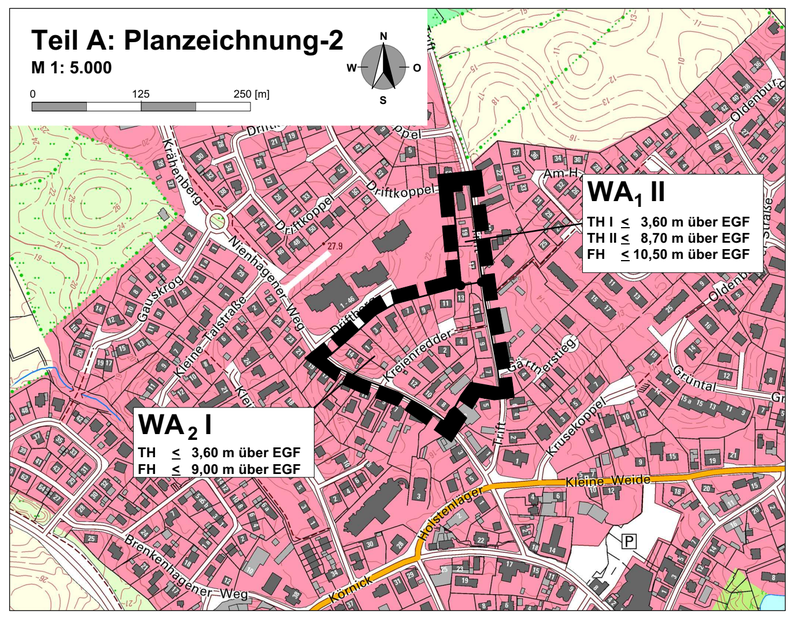
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 und seiner 3. Änderung gelten für den "Teil A: Planzeichnung-2" unverändert weiter, soweit zutreffend. Für den Bebauungsplan Nr. 48 gilt dabei die Baunutzungsverordnung 1962 und für seine 3. Änderung die Baunutzungsverordnung 1990.

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Teil A: Planzeichnung-2

M 1: 5.000



Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 24.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“ am 10.03.2021.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 18.03.2021 bis zum 01.04.2021 und erneut vom 20.11.2021 bis zum 29.11.2021 durchgeführt worden.

3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 08.12.2021 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 17.02.2022 bis zum 22.03.2022 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 elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.02.2022 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord*“. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren-zu-bauleitplanungen-und-staedtebaulichen-satzungen 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 17.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 22.05.2023 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

6. Mit Datum vom 11.06.2022 wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 29.03.2023 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.10.2022 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 25.10.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 22.05.2023 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.

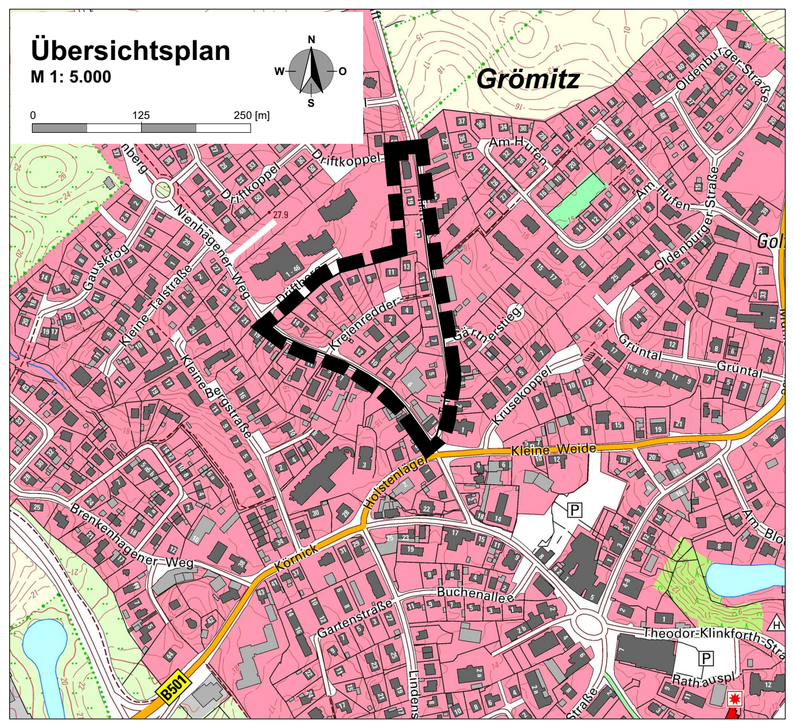
Grömitz, 22.05.2023 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

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 27.05.2023 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 28.05.2023 in Kraft getreten.

Grömitz, 30.05.2023 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Grömitz über die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 48

für ein Gebiet in Grömitz zwischen Nienhagener Weg im Südwesten und der Straße Trift im Osten bzw. beidseitig der Straße Kreienredder

Stand: 25. Oktober 2022