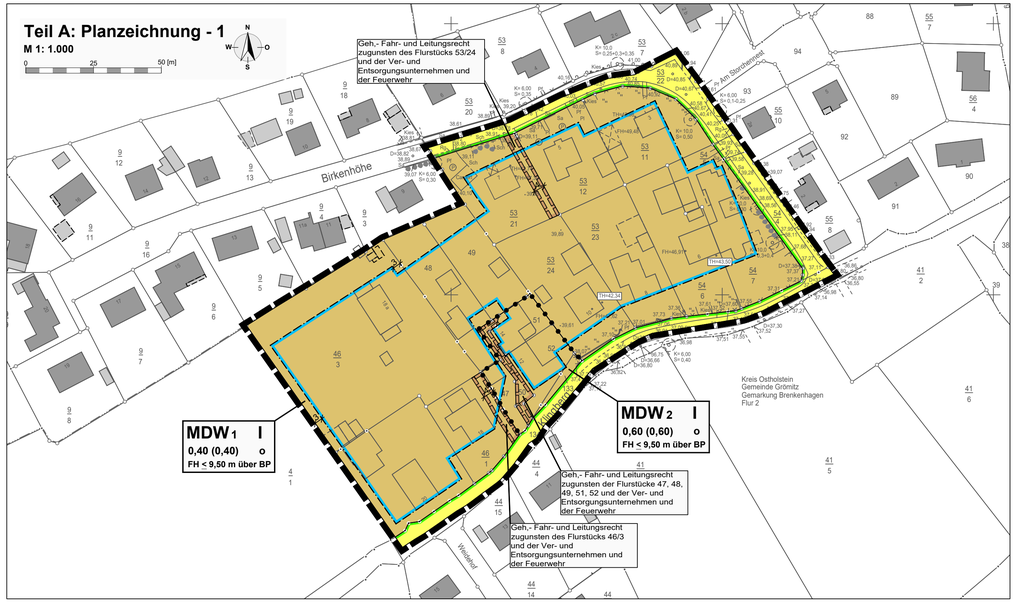
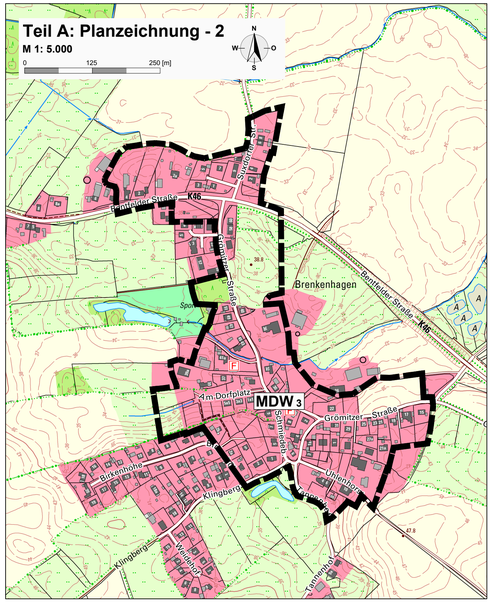
Gemeinde Grömitz
1. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 53.4

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom 08.08.2024 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 53.4 der Gemeinde Grömitz, bestehend aus dem Teil 1 für ein Gebiet in Brenkenhagen zwischen der Straße Birkenhöhe im Norden und Osten sowie der Straße Klingberg im Süden, und Teil 2 für einen Großteil der Ortslage Brenkenhagen, bestehend aus den Bereichen Suxdorfer Straße, Bentfelder Straße, Grömitzer Straße, Schmiedeberg und Uhlenhorst, 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 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 um 01.04.2021 durchgeführt worden.
3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 08.12.2021 und Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung am 30.11.2023 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" bekannt gemacht worden. 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 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 und am 01.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 01.02.2024 bis zum 07.03.2024 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.01.2024 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 https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren ins Internet eingestellt.

Grömitz, 15.11.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass am 14.10.2024 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 14.11.2024 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.08.2024 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 08.08.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 15.11.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister

10. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung 1 und 2) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Grömitz, 15.11.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - 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 20.11.2024 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 21.11.2024 in Kraft getreten.

Grömitz, 21.11.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister

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)

MDW — dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

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

- 0,40 — Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- (0,40) — Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH < 9,50 m — Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
- ü. BP — über Bezugspunkt

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 46/3, 53/24, 47, 48, 49, 51, 52 und 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

53/23 — Flurstücksnummer

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

Teil B: Text

Die Art der baulichen Nutzung wird für den im "Teil A: Planzeichnung-2" gelegenen Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 53.4 gilt, wie folgt geändert:

Der für den Bebauungsplan Nr. 53.4 im "Teil B: Text" festgesetzte Text Nr. 1.1 wird ersatzlos gestrichen.

Folgende Festsetzung wird für den "Teil A: Planzeichnung 1 und 2" neu festgesetzt:

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

1.1 Dörfliches Wohngebiet (MDW) (§ 5a BauNVO)

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

(2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 5a Abs. 2 Nr. 6 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.

(3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 5a Abs. 2 Nr. 7 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.

Folgende Festsetzungen gelten nur für den "Teil A: Planzeichnung 1":

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 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 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, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches, bis zu 20 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition - in dem MDW-1-Gebiet um 0,08 und im MDW-2-Gebiet um 0,12.

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

(1) In den MDW-Gebieten bezieht sich die in dem "Teil A: Planzeichnung" festgesetzte Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude auf deren Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite und auf die ab da bemessene Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße. Bezugspunkt (ü. BP) der Erschließungsstraße ist:

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

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 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 Abs. 4 BauNVO)

Die insgesamt zulässige Grundfläche in den MDW-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im MDW-1-Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,70 überschritten werden und im MDW-2-Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80.

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 MDW-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 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. nicht glänzenden roten bis rotbraunen oder anthraziten Materialien zulässig. Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen oder ähnliche Anlagen sind zulässig.

(3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel-, Sattelwalm- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig.

Folgende Festsetzung wird für den "Teil A: Planzeichnung 1 und 2" neu festgesetzt:

(4) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück sind eine gemeinsame Zufahrt und Abfahrt von maximal 6 m Breite oder zwei getrennte Zufahrten und Abfahrten von je 3 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig. Ausnahmen sind für landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe zulässig.

(5) Gartengestaltung: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(6) 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 je Seite der Grenze zum Nachbarn als Sichtschutz zulässig. Für die verbleibenden Bereiche gilt eine Gesamthöhe von 1,25 m.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53.4 gelten für den "Teil A: Planzeichnung-2" unverändert weiter, soweit zutreffend. Für den Bereich im "Teil A: Planzeichnung-2", für den die vorher genannten Festsetzungen weiterhin gelten, ist dabei die Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden.

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 53,4 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt.

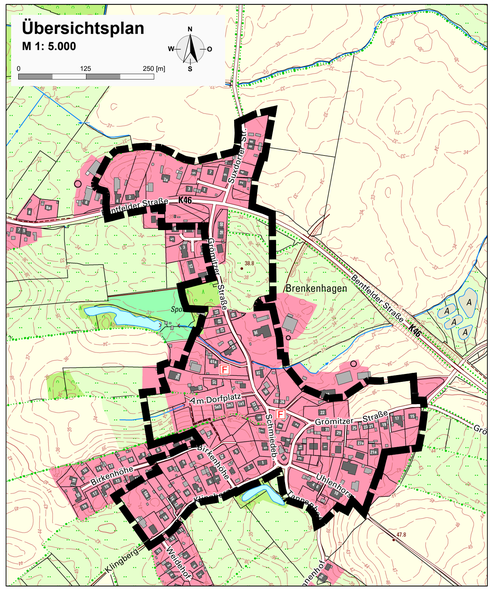
Auf Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11 in 23743 Grömitz, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504)
- **Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVOBl. 2010, 301, ber. 486); letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 64 LVO v. 27.10.2023, GVOBl. S. 514)

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



Satzung der Gemeinde Grömitz über die 1. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 53.4

bestehend aus dem Teil 1 für ein Gebiet in Brenkenhagen zwischen der Straße Birkenhöhe im Norden und Osten sowie der Straße Klingberg im Süden und Teil 2 für einen Großteil der Ortslage Brenkenhagen bestehend aus den Bereichen Suxdorfer Straße, Bentfelder Straße, Grömitzer Straße, Schmiedeberg und Uhlenhorst

Stand: 8. August 2024