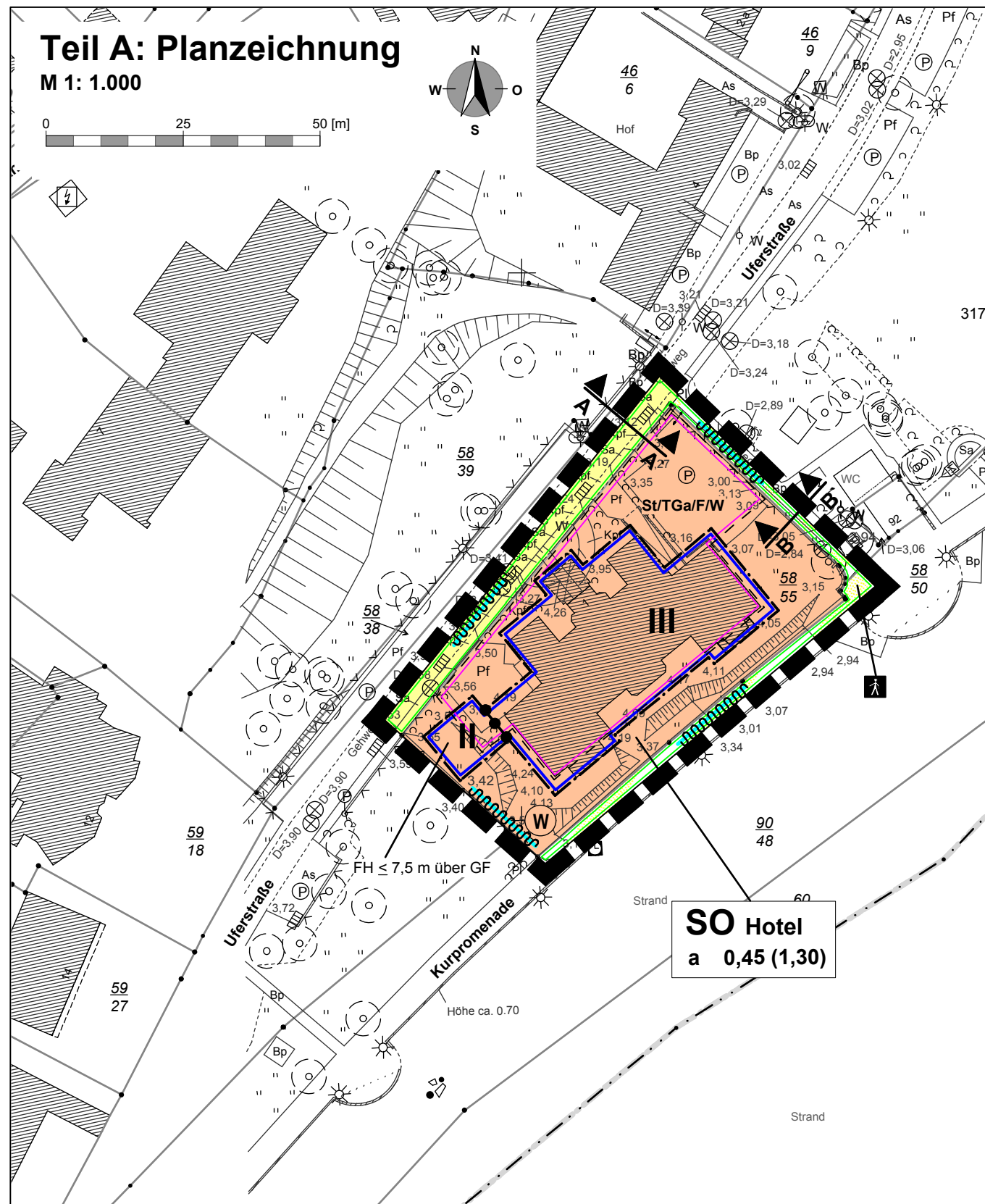


# Gemeinde Grömitz

## Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33.4, 1. Änderung

### Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009, GVOBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33.4, 1. Änderung für ein Gebiet in Grömitz, zwischen der Uferstraße im Norden und der Kurpromenade im Süden - Uferstraße 1 - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### Teil B: Text

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**  
**1.1 Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
- (1) Das Sondergebiet - Hotel - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel dienen.
- (2) Zulässig sind:
- nur im SO-III-Gebiet ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes als Hotel mit max. 90 Betten,
  - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
  - Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Konferenz- und Gesellschaftsräume,
  - sonstige, den SO-Gebieten "Hotel" und "Fremdenverkehr (siehe B-Plan Nr. 33.4)" dienende Verkaufseinrichtungen,
  - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen,
  - insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die ausschließlich im SO-III-Gebiet zulässig sind,
  - Stellplätze, Tiefgaragen, Fahrradstellplätze und/oder Wertstoffsammelplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche.
- 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 darf die zulässige Grundfläche der baulichen Hauptanlage im SO-Gebiet durch Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, um eine Grundflächenzahl von 0,11 überschritten werden.
- (2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist als Ausnahme die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im SO-Gebiet für ebenerdige Nutzungen zulässig um:
- 50 qm je Laden für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen,
  - 200 qm je Schank- und Speisewirtschaft für gewerblich genutzte Terrassenflächen.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)**
- (1) Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlagen für Wohnzwecke darf nicht niedriger als 4,00 m über Normalnull (NN) liegen.
- (2) Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Hauptanlagen für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, dürfen nicht niedriger als 3,00 m über NN liegen.
- 2.3 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 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
- Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)**
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche für unselbständige Gebäudeteile, wie Terrassen etc. (siehe Text-Punkt 2.1 (1) und (2)), zulässig für
- Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen bis maximal 1,20 m,
  - Terrassen, die dem Beherbergungsbetrieb dienen, bis maximal 4 m,
  - Terrassen, die Läden, Schank- und Speisewirtschaft dienen.
- 4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)**
- Zur Sicherung der Zweckbestimmung von "Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen" unterliegen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigung der Gemeinde.
- 5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
- (1) **Fassaden:** Die Fassaden der baulichen Hauptanlagen sind nur aus weißem oder gelb/beige-tonigem Verblendmauerwerk oder Putz mit Remissionswerten von 70 bis 90 zulässig. Auf Teilflächen bis zu 30 v. H. können Metallverkleidungen verwendet werden.
- (2) **Fassadenlänge:** Bei Fassadenlängen über 15 m sind diese zu gliedern. Die Gliederung muss durch Vor- und Rücksprünge von mind. 10 cm, Pfeilern oder Materialwechsel über die gesamte Fassadenhöhe erfolgen.
- (3) **Dachform:** Es sind nur Dachformen zulässig, die als oberen Abschluss eines Gebäudes ein eigenständig erkennbares Bauteil darstellen und über einen Dachüberstand verfügen. Mit Ausnahme von Verbindungsbauten gilt eine Mindestdachneigung von 22 Grad. Darüber hinaus sind im SO-II-Gebiet max. 50 % der Dachflächen je Gebäudeseite als Fenster zulässig.
- (4) **Nebengebäude:** Für Nebengebäude, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die baulichen Hauptanlagen.

### Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132)

#### 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 Hotel**  
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
 Zweckbestimmung: Betriebe der Beherbergung - Hotel -

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

**0,45** Grundflächenzahl der baulichen Hauptanlagen als Höchstmaß

**(1,3)** Geschossflächenzahl der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH ≤ 9,5 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**über GF** über Fußboden des 1. Vollgeschosses

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

**Baugrenze**  
**a** abweichende Bauweise

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

**Straßenbegrenzungslinie**

**Straßenverkehrsfläche**

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

**Fußgängerbereich**

**Sonstige Planzeichen**

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

**Umgebung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

**St, TGA, F, W** Stellplätze, Tiefgaragen, Fahrradstellplätze und/oder Wertstoffsammelplätze

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

**vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen**

**90/48** Flurstücksbezeichnung

**vorhandene bauliche Anlage**

**3.00** Höhenpunkte

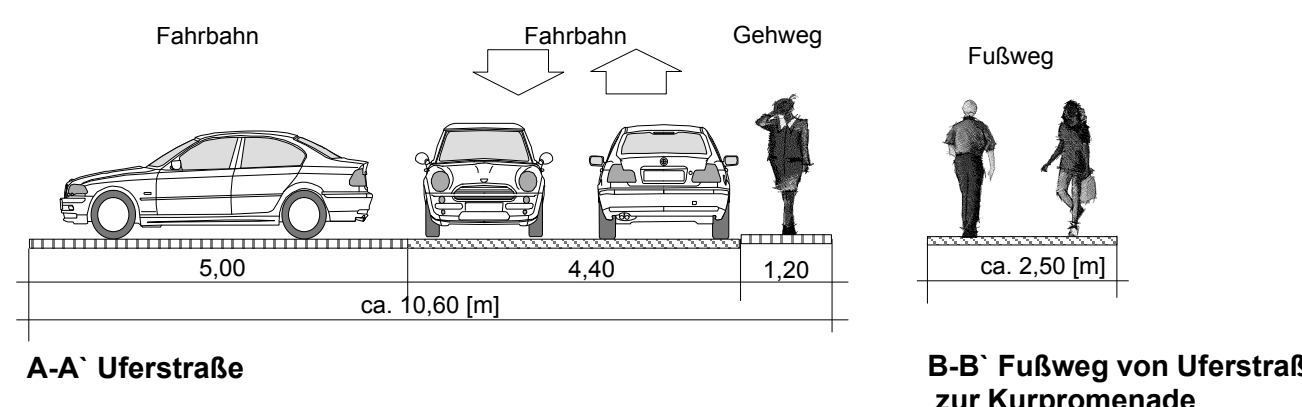
**Böschungen**

**II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

**Umgebung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen:**  
 Überschwemmunggefährdeter Bereich, da die Fläche im Vordeichgelände unter 3,50 m über Normalnull (NN) liegt und somit besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalte erforderlich sind

### Straßenquerschnitte

M 1: 100



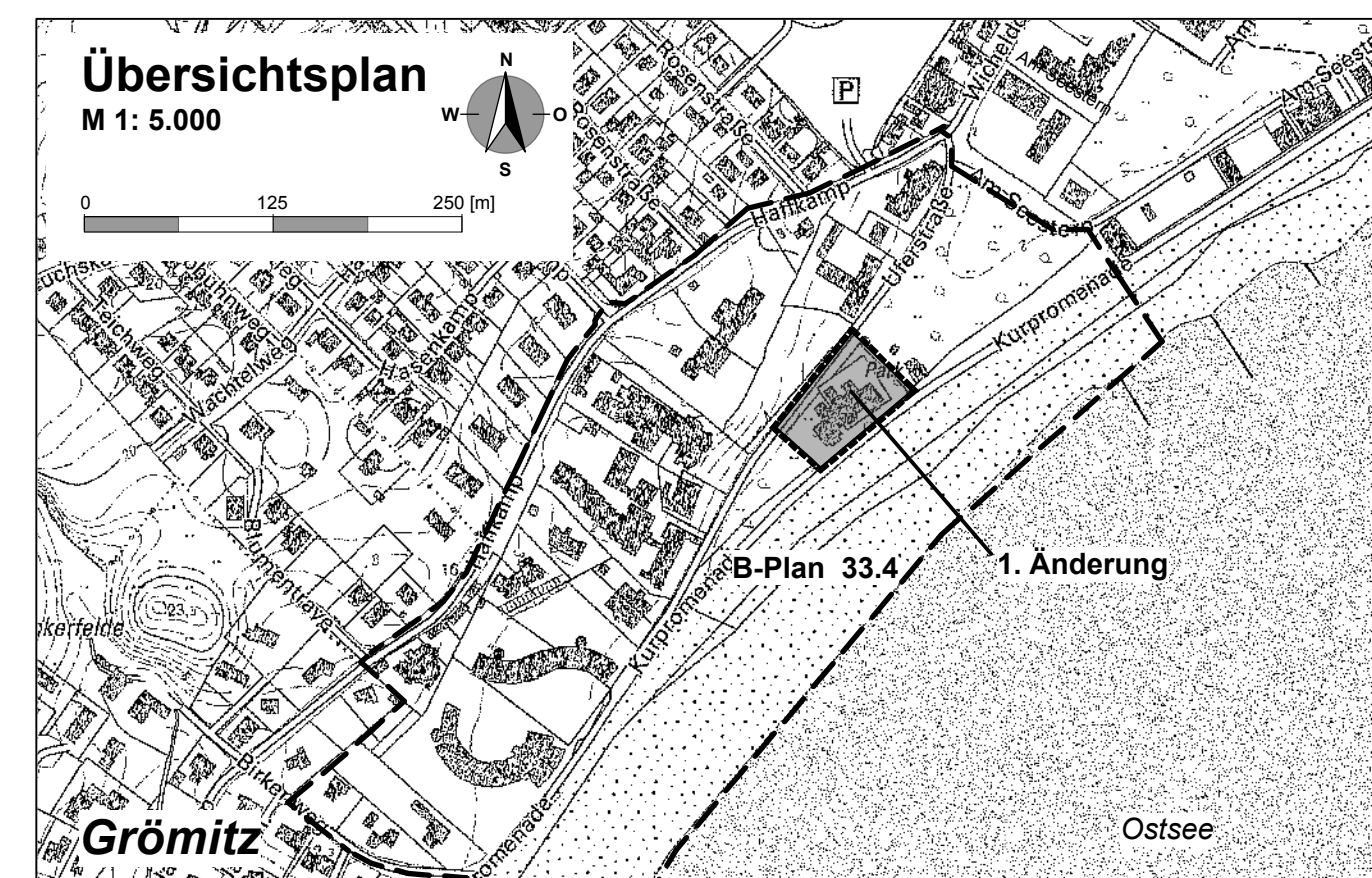
Verfasser:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin  
 Tel.: 04521 / 83 03 991  
 Fax: 04521 / 83 03 993  
 info@stadtplanung-kompakt.de

### Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 12.02.2013 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
  - Auf Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 12.02.2013 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
  - Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 14.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - 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 04.07.2013 bis zum 05.08.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.06.2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - 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 24.09.2013 bis zum 18.10.2013 durchgeführt.
- Grömitz, 10.02.2014 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
- Bad Schwartau, 30.01.2014 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Grömitz, 10.02.2014 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
- Grömitz, 10.02.2014 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
- Grömitz, 20.02.2014 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -



**Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.**

### Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33.4, 1. Änderung

für ein Gebiet in Grömitz, zwischen der Uferstraße im Norden und der Kurpromenade im Süden - Uferstraße 1 -

