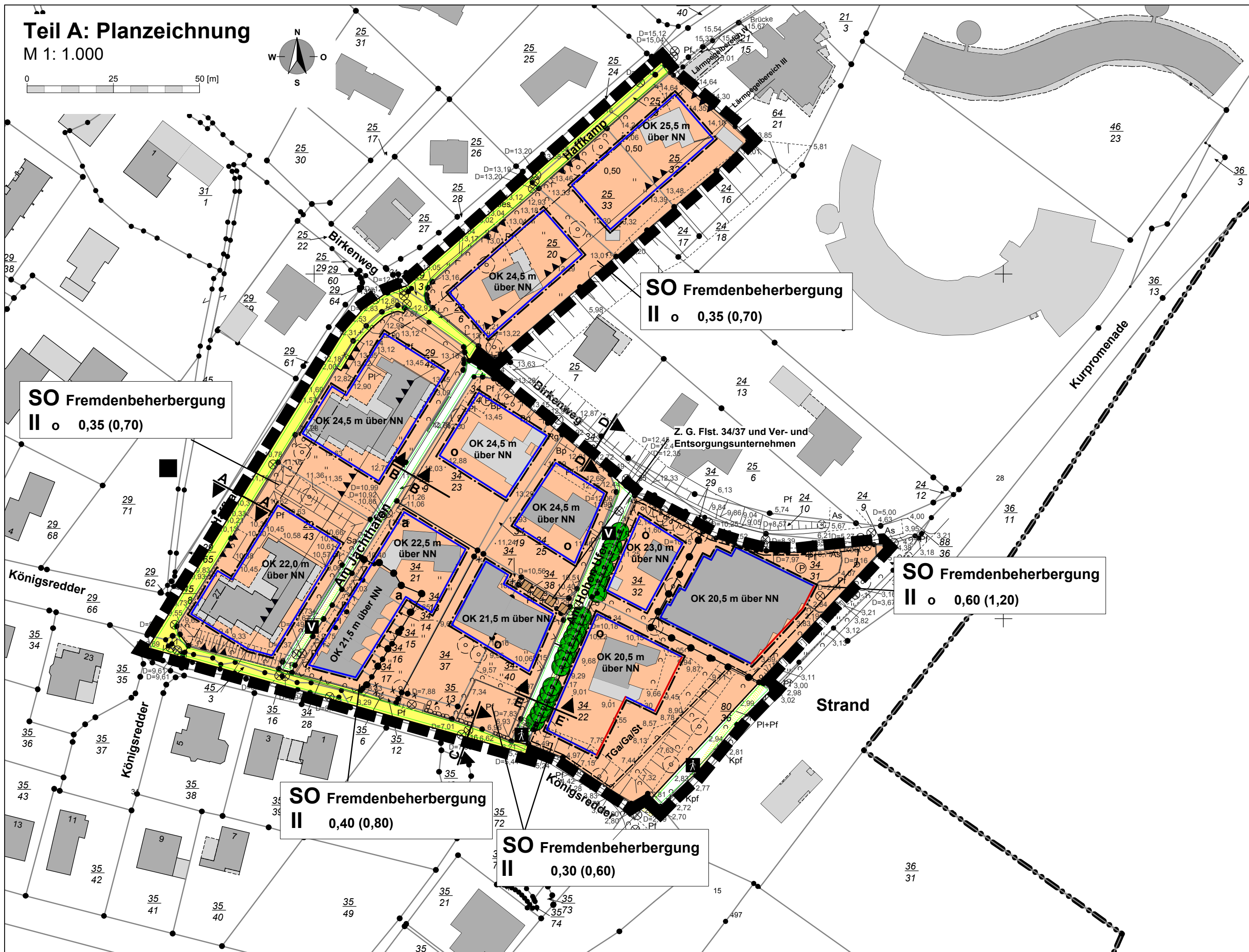


Gemeinde Grömitz

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33.5

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.02.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33.5 für ein Gebiet im südwestlichen Bereich von Grömitz, zwischen dem Birkenweg und dem Königsredder bzw. dem Haffkamp und der Kurpromenade, 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 - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

(2) Zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ausnahmsweise kann eine Wohnnutzung zugelassen werden, wenn:

1. wenn die Geschossfläche der gesamten Hauptanlage (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser in Realteilung) nicht mehr als 200 qm beträgt oder
2. wenn maximal bis zu 30 % der zulässigen Geschossfläche der gesamten Hauptanlage - des zugehörigen Baugrundstückes - der Wohnnutzung dient.

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

In den SO-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand bis zu 5 m von der zugehörigen Straßenverkehrsfläche gemessen, 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. 6 BauNVO kann als Ausnahme die Zahl der festgesetzten "Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß" um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden, wenn

- das gewachsene Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 2 m Höhenunterschied aufweist und
- die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für Wohnzwecke nicht niedriger als 4,00 m über Normalnull (NN) liegen.

Treffen beide Voraussetzungen zu, ist die Erhöhung der Geschossflächenzahl um das Maß der festgesetzten "Grundflächenzahl der baulichen Hauptanlagen als Höchstmaß" zulässig.

(2) Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächenzahlen der Hauptanlagen in den SO-Gebieten durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen), wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone, bis zu 20 % überschritten werden. (Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ für bauliche Hauptanlagen - durch Addition - im SO-0,30-Gebiet um 0,06, im SO-0,35-Gebiet um 0,07, im SO-0,40-Gebiet um 0,08 und im SO-0,60-Gebiet um 0,12).

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- (1) Die zulässigen Grundflächen innerhalb der SO-0,30/0,35/0,40-Gebiete, bestehend aus den Hauptanlagen und den in Text-Teil 2.2 (1) genannten zugeordneten, unselbständigen Gebäudeteilen, dürfen durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend bis zu 120 von 100 überschritten werden.
- (2) Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-0,6-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend bis zu 50 von 100 (entspricht Versiegelung von 90 % des SO-Gebietes) 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 Gebäudelänge von über 50 m zulässig, wenn die erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO dürfen ausnahmsweise die unselbständigen Gebäudeteile i. S. dem Text-Teil 2.1 (1) außerhalb der Baugrenzen und Baulinien errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung bei:

- Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen maximal 1,20 m und
- Terrassen, Loggien, Erker und Balkone maximal 4 m beträgt. Text-Teil 1.2 ist dabei zu beachten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 23 BauNVO)

In den SO-Gebieten, in denen keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgarage festgesetzt sind, sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und deren Zufahrten allgemein zulässig.

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

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III bis IV (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbänken in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

6. Aufhebung (§ 8 BauGB i. V. m. 9 Abs. 2 BauGB)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33.5 wird der Bebauungsplan Nr. 37.2 Teil 1 und seine 1. Änderung in dem Teilbereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 33.5 überplant wird, aufgehoben.

7. 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) Dachmaterialien: Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990)

1. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33.5 sowie der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37.2 Teil 1 und seiner 1. Änderung § 9 Abs. 7 BauGB)

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Hauptanlagen (= Teile baulicher Anlagen i. S. § 19 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO) als Höchstmaß
(0,6) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 20,0 m Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß
über NN über Normalnull (NN)

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

— Baugrenze
— Baulinie
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise

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

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich
A Fußgängerbereich

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 eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

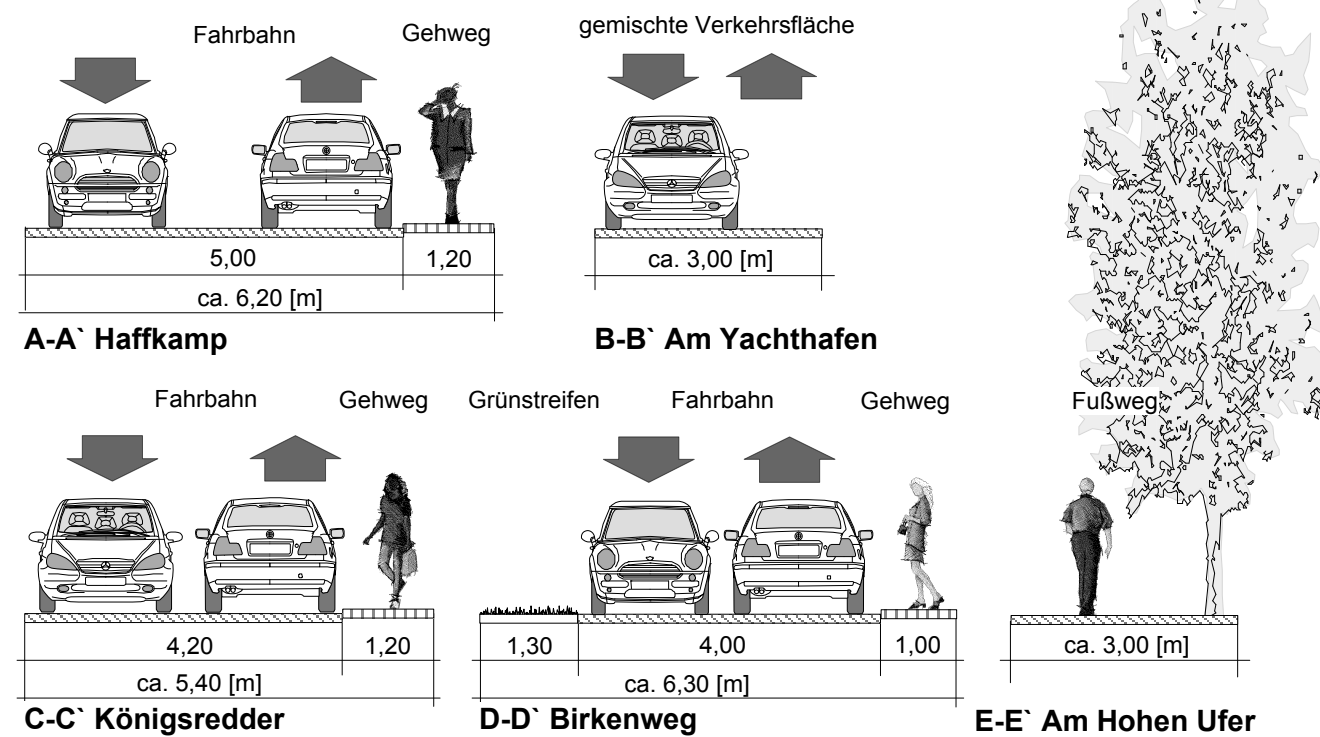
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGa, Ga, St Tiefgarage, Garagen, Stellplätze
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereich III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
— wegfällende Flur- und Grundstücksgrenzen
26/3 Flurstücksbezeichnung
5,00 vorhandene bauliche Anlage
Höhenpunkte
Böschungen

Straßenquerschnitte

M 1: 100



Verfasser:

STADTPLANUNG
kompakt

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

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 29.11.2012.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.11.2012 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 14.11.2012 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 14.12.2012 bis zum 15.01.2013 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 04.12.2012 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 am 07.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der katastermäßige Bestand am 08.11.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 28.03.2013 Siegel (Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.02.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

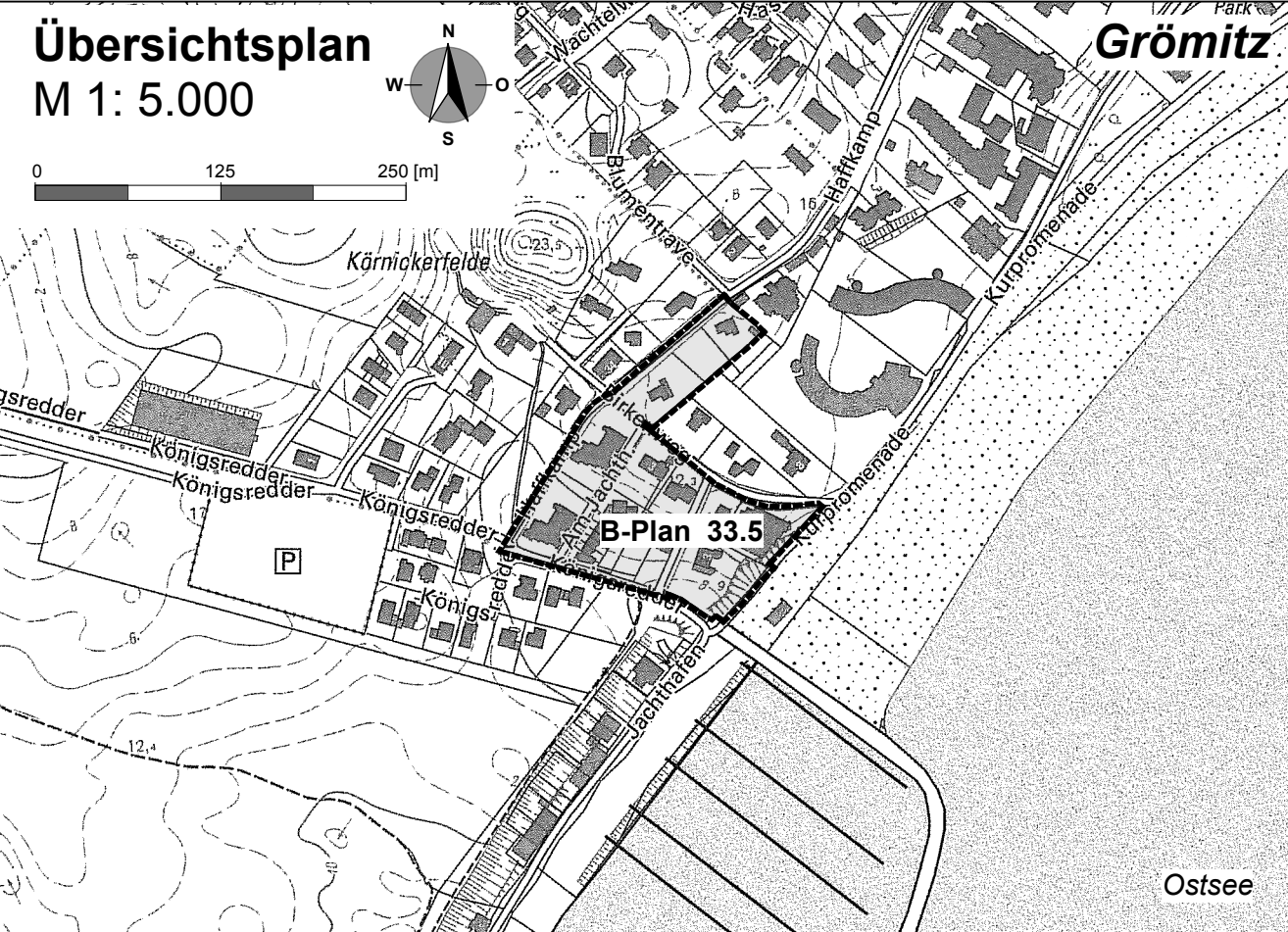
Grömitz, 23. Mai 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

9. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Grömitz, 23. Mai 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.06.2013 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 05.06.2013 in Kraft getreten.

Grömitz, 05. Juni 2013 Siegel (Mark Burmeister)
- Bürgermeister -



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsanfertigung.
Satzung der Gemeinde Grömitz
über den Bebauungsplan der
Innenentwicklung Nr. 33.5

für ein Gebiet im südwestlichen Bereich von Grömitz, zwischen dem Birkenweg und dem Königsredder bzw. dem Haffkamp und der Kurpromenade

