

Gemeinde Grömitz

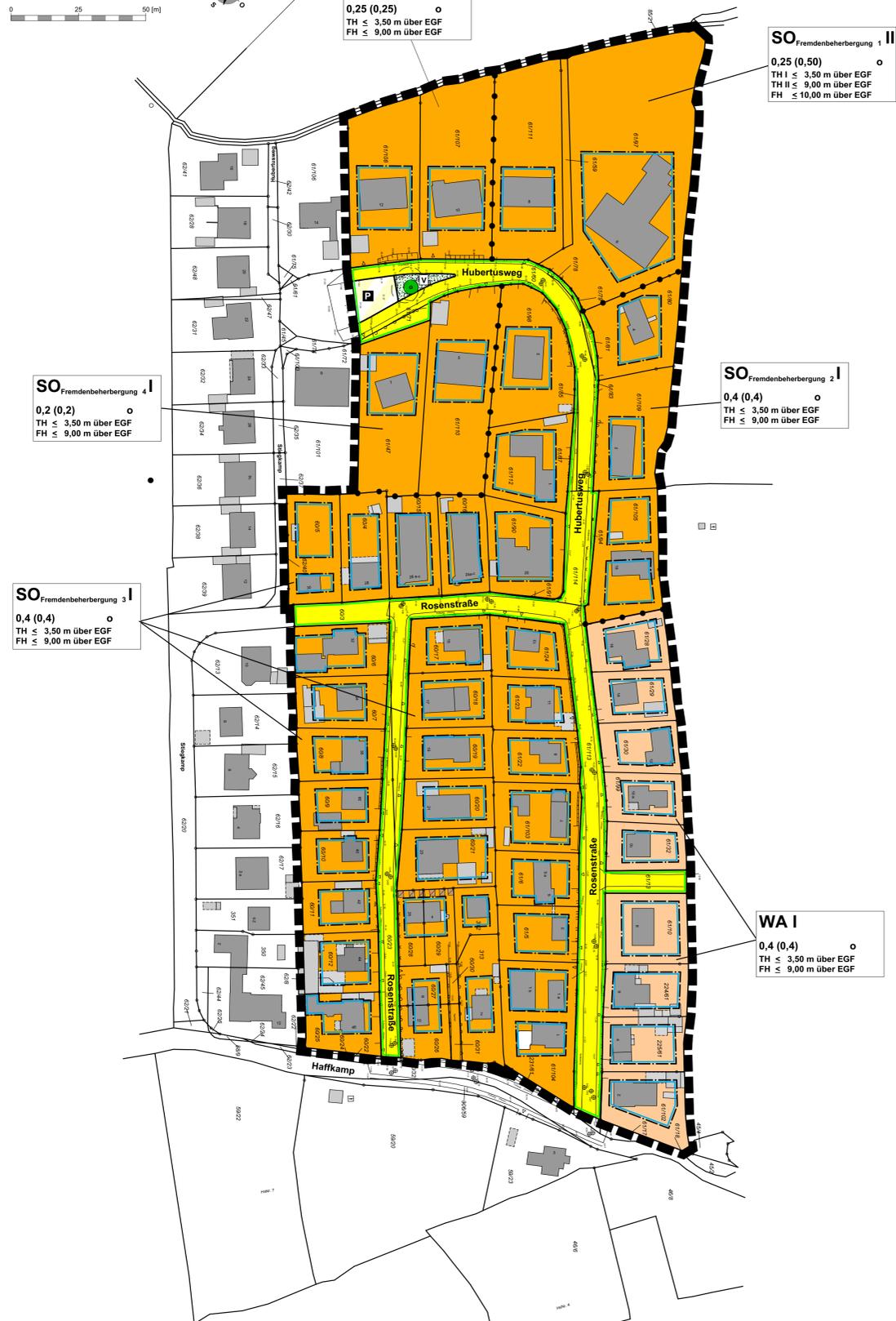
- Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37.5 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37.5 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet zwischen der Gildestraße im Osten, dem Haffkamp im Süden, dem Stieggkamp im Westen und dem Schulsportplatz im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- 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 sie gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) sind hingegen unzulässig und bleiben daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und sind damit Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Daueroberflächen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.
- Zulässig sind:
 - Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
 - Beherbergungsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
 - Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

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

In den SO- und WA-Gebieten 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 zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen 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 - durch Addition in den SO-2+3- und WA-Gebieten um 0,08, in den SO-1+5-Gebieten um 0,05 und in dem SO-4-Gebiet um 0,04.

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

In den SO- und WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 1,0 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen. Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage,
- bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite
- bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- Die zulässige Grundflächenzahl in den SO-2 und 3- und dem WA-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Die zulässige Grundflächenzahl in den SO-1, 4 und 5-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
- 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 SO- und WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung der festgesetzten "Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion" unterliegen die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum der Genehmigungspflicht.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- Außenwände Hauptgebäude:** Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 30 % der Außenwandfläche zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.
- Garagen:** Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
- Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind Dächer auf zweigeschossigen Hauptgebäuden.

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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung

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 I ≤ 3,50 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosseigkeit

FH I bis II ≤ 10,0 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

■ öffentliches Verkehrsgrün

■ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

■ Parkplatz

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

Sonstige Planzeichen

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

■ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger des Flurstückes 312, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

■ Flurstücksbezeichnung

■ vorhandene bauliche Hauptanlage

■ vorhandene bauliche Nebenanlage

SO_i Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17

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

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 12.10.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 17.11.2016.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 28.11.2016 bis zum 12.12.2016 durchgeführt worden.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 07.02.2018 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 09.03.2018 bis zum 09.04.2018 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 24.02.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend am 24.02.2018 auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter www.groemitz.eu.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 22.01.2019 Siegel (gez. Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 04.10.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., 16.10.2018 Siegel (Alexander)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2018 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 27.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 22.01.2019 Siegel (gez. 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.

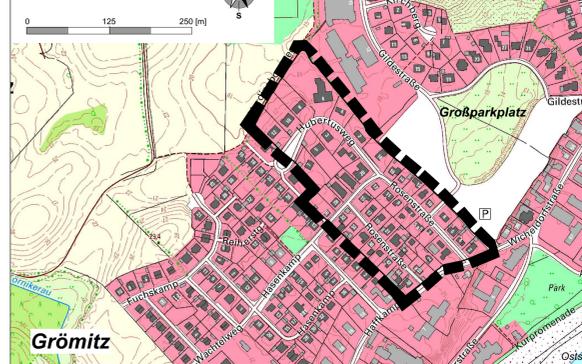
Grömitz, 22.01.2019 Siegel (gez. Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.01.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ und ergänzend am 29.01.2019 auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter www.groemitz.eu 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 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 30.01.2019 in Kraft getreten.

Grömitz, 06.02.2019 Siegel (gez. Mark Burmeister)
- Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 37.5

für ein Gebiet zwischen der Gildestraße im Osten, dem Haffkamp im Süden, dem Stieggkamp im Westen und dem Schulsportplatz im Norden

Stand: 27. September 2018

