

Gemeinde Grömitz

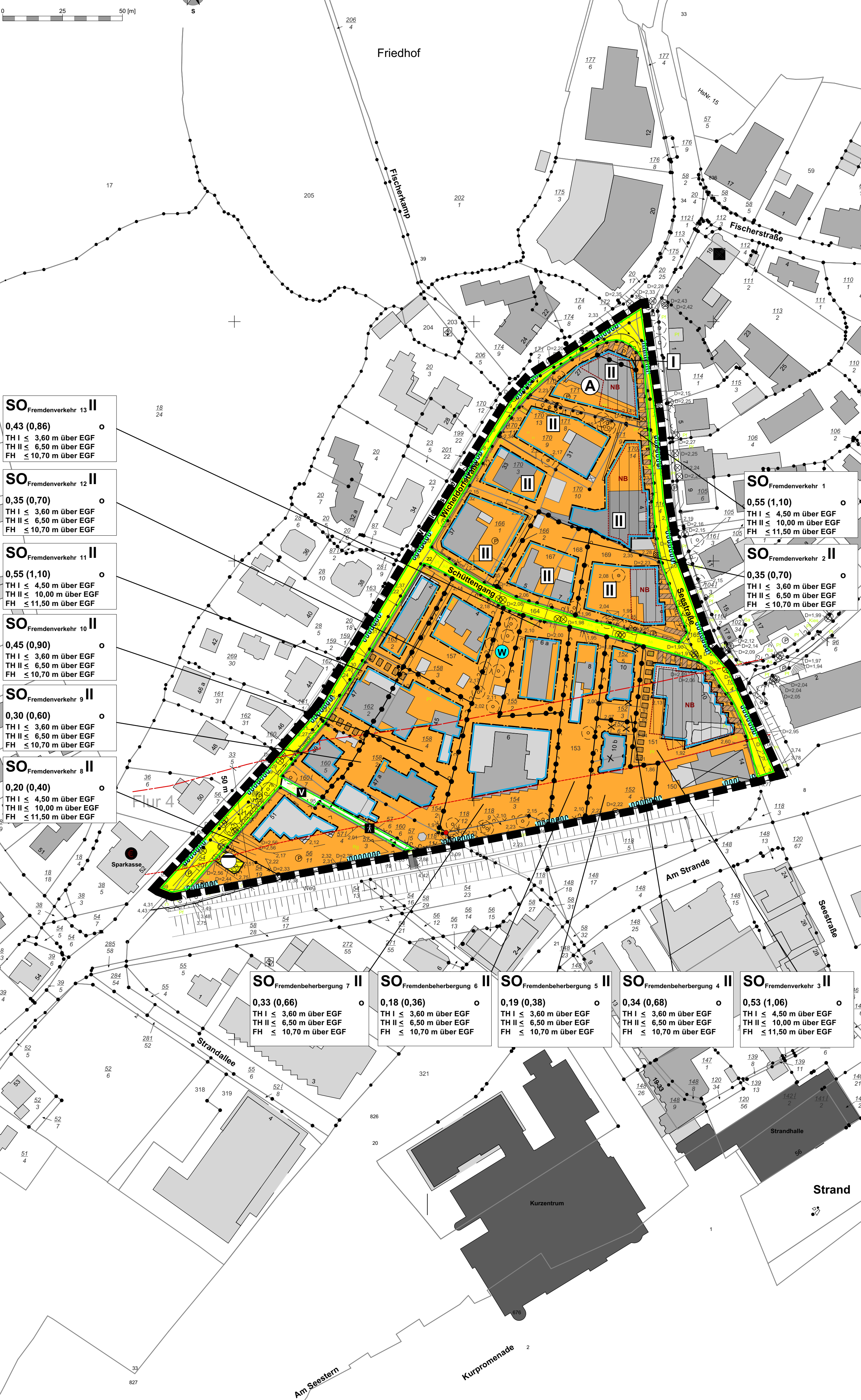
- 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2023 folgende Satzung über die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet zwischen der Wicheldorfsstraße im Nordwesten, der Seestraße im Osten und dem Küstenschutzdeich im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

- Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für den Fremdenverkehr** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(1) Das Sondergebiet - Gebiet für den Fremdenverkehr - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.
(2) Zulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen, Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
 - der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
 - sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
 - Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
 - Räume und Gebäude für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
 - Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
- Ausnahme: Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig.
- Innerhalb der in Teil A: Planzeichnung als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Flächen sind die in Text Nr. 1.1 (2) Nr. 2 und 6 sowie Nr. 1.1 (3) aufgeführten Nutzungen (Ferienwohnungen, Wohnungen und Nebenwohnungen) nicht im Erdgeschoss zulässig.
- Nebenanlagen** (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)
 - Innerhalb der SO-Gebiete sind ausschließlich an der Stelle der Leistung für die Eigenart der Gebiete eine Anlage der Außenwerbung als Höchstmaß, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Gesamtfläche von je 5 m² je Gebäude zulässig.
 - In den SO-1- und -3- Gebieten sind Stellplätze, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig. Zulässig sind nur gewerbliche Terrassen und Außenverkaufsflächen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 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, Hauseingangstreppe, 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 dem SO-1, 3 und 11-Gebiet um 0,11, in dem SO-2, 4, 7 und 12-Gebiet um 0,07, in dem SO-5, 6 und 8-Gebiet um 0,04, in dem SO-9-Gebiet um 0,06 und in dem SO-10 und 13-Gebiet um 0,09.
 - Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl um 300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Außenverkaufsfläche, einschließlich deren Überdachung außerhalb der Gebäude, dient.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In den SO-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen. Bezugspunkt ist:

 - bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
 - 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,
 - bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in dem SO-2, 4, 5, 7, 8, 9, 10 und 12-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden und die in den in den SO-1, 3, 6 und -11-Gebieten bis zu 0,9.
- Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 21a BauNVO)

Garagen und Garagenhöfe sind in den sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf das sonst zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht mit anzurechnen, wenn die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe eingehalten wird.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Erker bis maximal 3 m Tiefe zulässig.
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch gewerblich genutzte Terrassen, einschließlich der überdachten Terrassen, zulässig.
- Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Geltungsbereichs nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

 - die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
 - die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
 - die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist, bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
 - die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche "Wicheldorfsstraße und Seestraße" ist jeweils eine Nutzung

 - als gewerblich genutzte Terrassenfläche zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft und
 - als gewerblich ebenerdige Verkaufsfläche zu Gunsten eines Ladens bis zu je 40 m² zulässig, wenn diese einem Betrieb innerhalb des SO-Gebietes zugeordnet ist.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 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.
 - Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenkelige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen von den Vorgaben der Dachformen ist die überbaubare Grundstücksfläche mit dem Einschrieb „A“. Hier ist eine Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig.
 - Dachaufbauten:** Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.
 - Einfriedigungen:** Parallel der Seestraße bzw. der Wicheldorfsstraße sind im Bereich der festgesetzten mit "Gehrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit" nur Pflastermaterialien zu verwenden, die den gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsflächen zu Gunsten der Öffentlichkeit dienen. Einfriedigungen, Sicht- und Windschutzwände parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden auf eine Höhe von 1,25 m begrenzt. Sicht- und Windschutzwände an Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind maximal auf einer Länge von 5 m und einer Höhe 2 m zulässig.

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)

- Sonstiges Sondergebiet** (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung
- Nutzungsbeschränkung** (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,55** Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- (1,10)** Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH I ≤ 3,60 m** Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse
- FI I bis II ≤ 16,70 m** Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
- über EGF** über Erdgeschossfußboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze**
- offene Bauweise**

Verkehrsfläche

- Straßenbegrenzungslinie**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Fußweg**
- verkehrsberuhigter Bereich**

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Abwasser**

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 der angrenzenden Flurstücke, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- mit Gehrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen**
- wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen**
- Flurstücksbezeichnung**
- vorhandene bauliche Hauptanlage**
- vorhandene bauliche Nebenanlage**
- zukünftig wegfallende bauliche Haupt- und Nebenanlage**
- Höhenpunkte**
- A / SO_i** Zuordnende Nummerierungen der Baugebiete und textlichen Festsetzungen

III. Nachrichtliche Übernahme

- 10 m breiter innerer Deichzubehörsstreifens** nach § 70 Abs. 1 i. V. mit § 66 LWG SH, der frei von Bebauung zu halten ist
- 50 m breiter Bauverbotsstreifen** nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LWG SH
- Lage der Fläche im Hochwasserrisikogebiet** gemäß § 73 Abs. 1 WHG und §§ 59 und 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG SH

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221
- 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 - Planzeichenvorordnung (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 Schleswig-Holstein (LBO)** vom 01.09.2022, GVOBl. 2021, 1422
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung vom 01.01.2020, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: Zuständigkeiten und Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 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.

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.

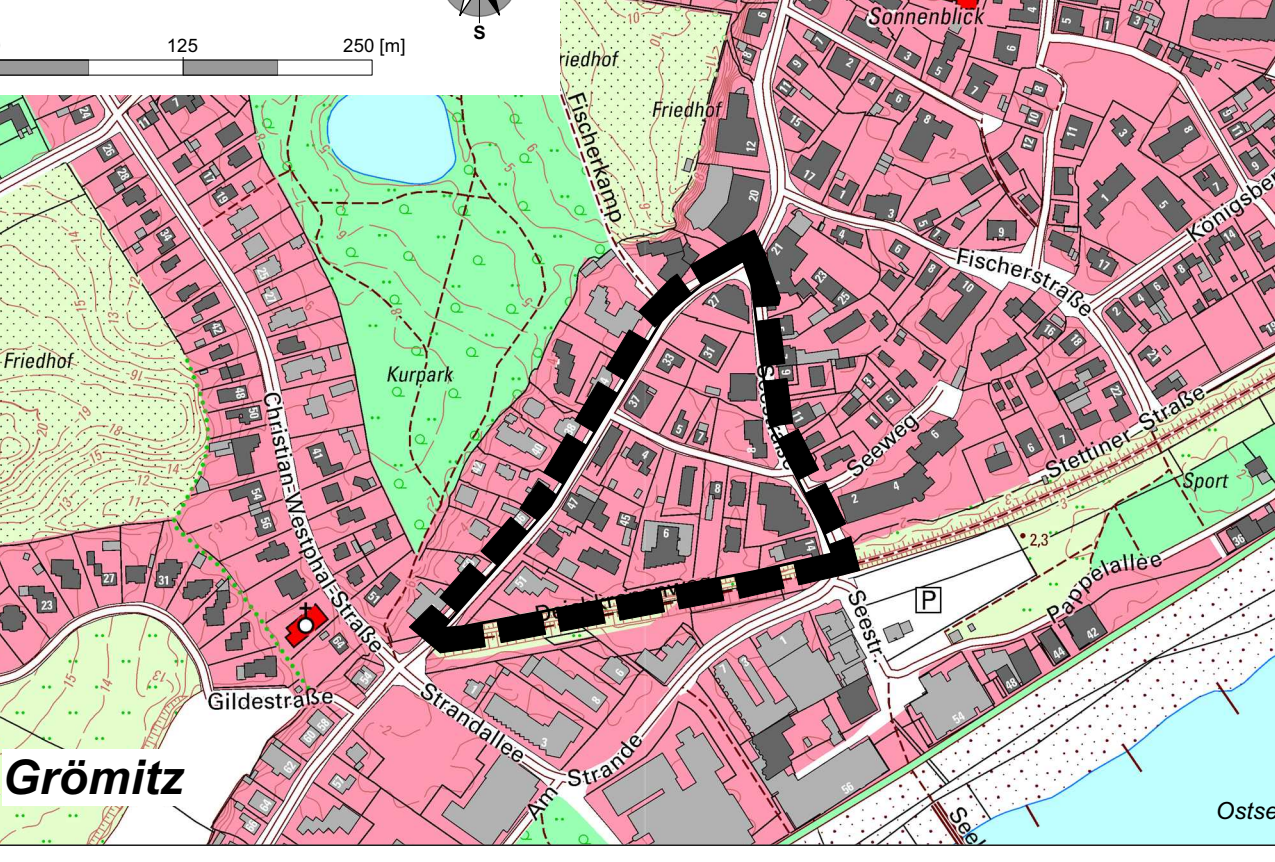
Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 29.11.2012.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.11.2012 abgesehen.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 29.09.2021, am 10.11.2022 und am 30.03.2023 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 27.10.2021 bis zum 29.11.2021 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 08.10.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ erfolgt. 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.10.2021 und gemäß § 4a BauGB mit Schreiben vom 08.02.2023 und vom 02.05.2023 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 wurden eingeschränkte Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 08.02.2023 bis zum 22.02.2023 und vom 02.05.2023 bis zum 16.05.2023 durchgeführt. Die erneuten öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am 24.01.2023 und am 22.04.2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachungen 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, 09.11.2023 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 25.09.2023 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Bad Schwartau, 20.10.2023 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Grömitz, 09.11.2023 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
- 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, 09.11.2023 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
- 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 14.11.2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist mitthin am 15.11.2023 in Kraft getreten.
- Grömitz, 15.11.2023 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Grömitz über die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40

für ein Gebiet zwischen der Wicheldorfsstraße im Nordwesten, der Seestraße im Osten und dem Küstenschutzdeich im Süden

Stand: 12. September 2023