

Gemeinde Grömitz

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

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB und § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.02.2020 folgende Satzung über die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet im Zentrum von Grömitz, zwischen Fischerstraße, Seestraße, Wicheldorfstraße und Stettiner Straße, 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 Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Das Sondergebiet - Hotel - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.
- Zulässig sind im SO-Gebiet:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - nur in der Fläche - 1 - Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle (wie z. B. Tourismus-Information) und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Konferenz- und Gemeinschaftsräume,
 - sonstige, der Fremdenbeherbergung dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher / Zeitschriften, Bekleidung / Lederwaren/Schuhe, Foto / Optik, Uhren / Schmuck, Spielwaren / Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,
 - für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Fremdenbeherbergung und dem SO-Gebiet-Fremdenverkehr dienen,
 - insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)**
Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zulässig für die eigene Werbung:
 - maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
 - zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 15 m².

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 Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.
- 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 für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
 - Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Ausnahmsweise sind 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. 1.2 (2) Nr. 2 und 6 aufgeführte Nutzung (Ferienwohnungen und Wohnungen) nicht im Erdgeschoss zulässig.
- Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)**
Innerhalb des SO-Gebietes ist ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² zulässig.

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, 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-Gebiet um 0,07, in dem SO-2-Gebiet um 0,05, in dem SO-3-Gebiet um 0,1 und in dem SO-4-Gebiet um 0,11.
- 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 Verkaufsfläche einschließlich deren Überdachung dient.

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

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

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in dem SO-1- sowie im SO-Hotel-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden und die in den in den SO-3 und 4-Gebieten bis zu 0,9.

2.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNVO)

Garagengeschosse und ihre Baumasse sind in den sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf das sonst zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht anzurechnen, wenn die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe eingehalten wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.
- 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.

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

- Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereiches 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.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Innerhalb der Verkehrsfläche "Wicheldorfstraße 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.

6. 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.
- Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschichtige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen sind die Gebäude mit mehr als zwei zulässigen Vollgeschossen.
- 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.

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)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung / Hotel

NB Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 3 i. V. m. 11 BauNVO)

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

0,40 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,80) 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 (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse

FH ≤ 10,5 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

a abweichende Bauweise

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

— Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

■ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

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 rückwärtig gelegenen Flurstücke, der Ver- und Entsorgungunternehmen und der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

— empfohlene neue Flur- und Grundstücksgrenzen

— wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

SO₁

SO₂

SO₃

SO₄

SO₅

SO₆

SO₇

SO₈

SO₉

SO₁₀

SO₁₁

SO₁₂

SO₁₃

SO₁₄

SO₁₅

SO₁₆

SO₁₇

SO₁₈

SO₁₉

SO₂₀

SO₂₁

SO₂₂

SO₂₃

SO₂₄

SO₂₅

SO₂₆

SO₂₇

SO₂₈

SO₂₉

SO₃₀

SO₃₁

SO₃₂

SO₃₃

SO₃₄

SO₃₅

SO₃₆

SO₃₇

SO₃₈

SO₃₉

SO₄₀

SO₄₁

SO₄₂

SO₄₃

SO₄₄

SO₄₅

SO₄₆

SO₄₇

SO₄₈

SO₄₉

SO₅₀

SO₅₁

SO₅₂

SO₅₃

SO₅₄

SO₅₅

SO₅₆

SO₅₇

SO₅₈

SO₅₉

SO₆₀

SO₆₁

SO₆₂

SO₆₃

SO₆₄

SO₆₅

SO₆₆

SO₆₇

SO₆₈

SO₆₉

SO₇₀

SO₇₁

SO₇₂

SO₇₃

SO₇₄

SO₇₅

SO₇₆

SO₇₇

SO₇₈

SO₇₉

SO₈₀

SO₈₁

SO₈₂

SO₈₃

SO₈₄

SO₈₅

SO₈₆

SO₈₇

SO₈₈

SO₈₉

SO₉₀

SO₉₁

SO₉₂

SO₉₃

SO₉₄

SO₉₅

SO₉₆

SO₉₇

SO₉₈

SO₉₉

SO₁₀₀

SO₁₀₁

SO₁₀₂

SO₁₀₃

SO₁₀₄

SO₁₀₅

SO₁₀₆

SO₁₀₇

SO₁₀₈

SO₁₀₉

SO₁₁₀

SO₁₁₁

SO₁₁₂

SO₁₁₃

SO₁₁₄

SO₁₁₅

SO₁₁₆

SO₁₁₇

SO₁₁₈

SO₁₁₉

SO₁₂₀

SO₁₂₁

SO₁₂₂

SO₁₂₃

SO₁₂₄

SO₁₂₅

SO₁₂₆

SO₁₂₇

SO₁₂₈

SO₁₂₉

SO₁₃₀

SO₁₃₁

SO₁₃₂

SO₁₃₃