

- 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 als Neuaufstellung -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom 28.04.2022 folgende Satzung über die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 - als Neuaufstellung - der Gemeinde Grömitz zwischen der Neustädter Straße, der Straße Holstenläger und dem Nienhagener Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
(2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
(3) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
(4) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
(5) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO 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 im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen durch die mit den Hauptanlagen verbundenen baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Lufttraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen, die mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches, bis zu 20 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in dem MI-1-Gebiet um 0,08 und in dem MI-2 um 0,10.
2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
(1) In den MI-Gebieten beziehen sich die in dem "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Firsthöhen (= höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude auf deren Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite und auf die ab da bemessene Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße. Bezugspunkt der Erschließungsstraße ist:
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
b) 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,
c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.
(2) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.
2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Nr. 4 BauNVO)
(1) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen in den MI-Gebieten um 100 m² zulässig, wenn diese ausschließlich als gewerblich genutzte, ebenerdige Ausstellungsplätze, Abstellplätze und Lagerplätze - als genehmigungsfreie Anlagen nach § 63 Abs. 1 Nr. 14c LBO - dienen.
(2) Die insgesamt zulässige Grundfläche im MI-1-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,70 überschritten werden und im MI-2-Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,90.
3. 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 dem MI-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.
4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (siehe Teil A: Planzeichnung) sind die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1 in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.
5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
(1) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
(2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden roten bis rotbraunen oder anthraziten Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
(3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig. Zusätzlich ist im MI-2-Gebiet ein Krüppelwalmdach zulässig.
(4) Anzahl der Stellplätze: In dem MI-Gebiet ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
(5) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück sind eine gemeinsame Zufahrt und Abfahrt von maximal 6 m Breite oder zwei getrennte Zufahrten und Abfahrten von je 3 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.
(6) Vorgärten: Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Verfahrensvermerk

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 10.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 07.01.2021.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 18.01.2021 bis zum 01.02.2021 durchgeführt worden.
3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 11.11.2021 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 09.12.2021 bis zum 24.01.2022 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 30.11.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurde unter https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren-zu-bauleitplanungen-und-staedtebaulichen-satzungen ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Grömitz, 01.06.2022 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
Bad Schwartau, 17.05.2022 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.04.2022 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 28.04.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Grömitz, 01.06.2022 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, 01.06.2022 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 08.06.2022 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 09.06.2022 in Kraft getreten.
Grömitz, 09.06.2022 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

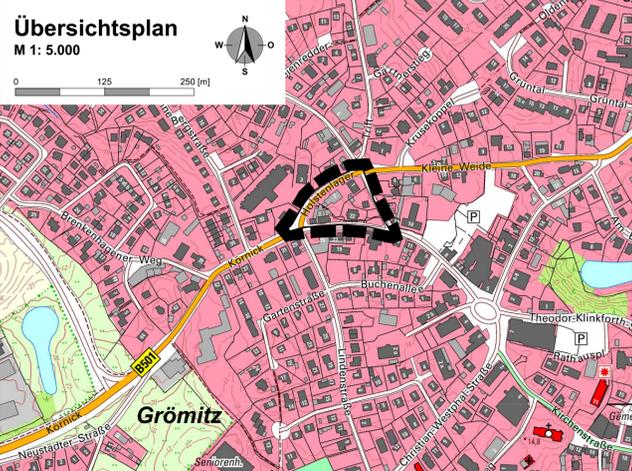
Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017
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)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)
0,35 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,66) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 8,80 m Traufhöhe der Gebäudeseite der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut)
FH ≤ 15,20 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
über H über Höhenbezugspunkt (= Oberkante zugehörigen Erschließungsstraße)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
offene Bauweise
Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Parkanlage
Sonstige Planzeichen
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
mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Versorgungsunternehmen und der Anlieger des Flurstückes 549 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
II. Darstellungen ohne Normcharakter
vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
vorhandene bauliche Hauptanlage
vorhandene bauliche Nebenanlage
Höhenpunkte

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungs-fassung des Bebauungsplanes Nr. 45, 4. Änderung 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.

VERMESSUNGSBÜRO
Holst und Helten
www.vermessung-holst.de
info@vermessung-holst.de
Tremkamp 5, 23611 Bad Schwartau
Telefon: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100
Lagebezugssystem: ETRS89 / UTM 32
Höhenbezugssystem: NN (DHHN 2016)
Hinweise: Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers. Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand vor Baufälligkeiten im grenznahen Bereich ist ggf. eine Grenzstellung erforderlich! kann nicht übernommen werden.
Grundlagen: Topographische Geländeaufnahme
Katasterunterlagen
Bad Schwartau, 22-03-2021 Auftragsnr.: 2021-1043-01
Zeichenerklärung:
Schacht D=Decksoberkante
Zaun/Geländer
Hecke
FH TH First- und Traufhöhen
Rasen/Grünfläche
Bewuchs (Laub)
Asphalt
Kopfschaltpflaster
Pflaster
Sand

Gesetzliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBI. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBI. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert (Art. 2 Ges. v. 15.09.2021, GVBl. S. 1067)



Hinweise: 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
Rönngenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Satzung der Gemeinde Grömitz über die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 als Neuaufstellung zwischen der Neustädter Straße, der Straße Holstenläger und dem Nienhagener Weg
Stand: 28. April 2022