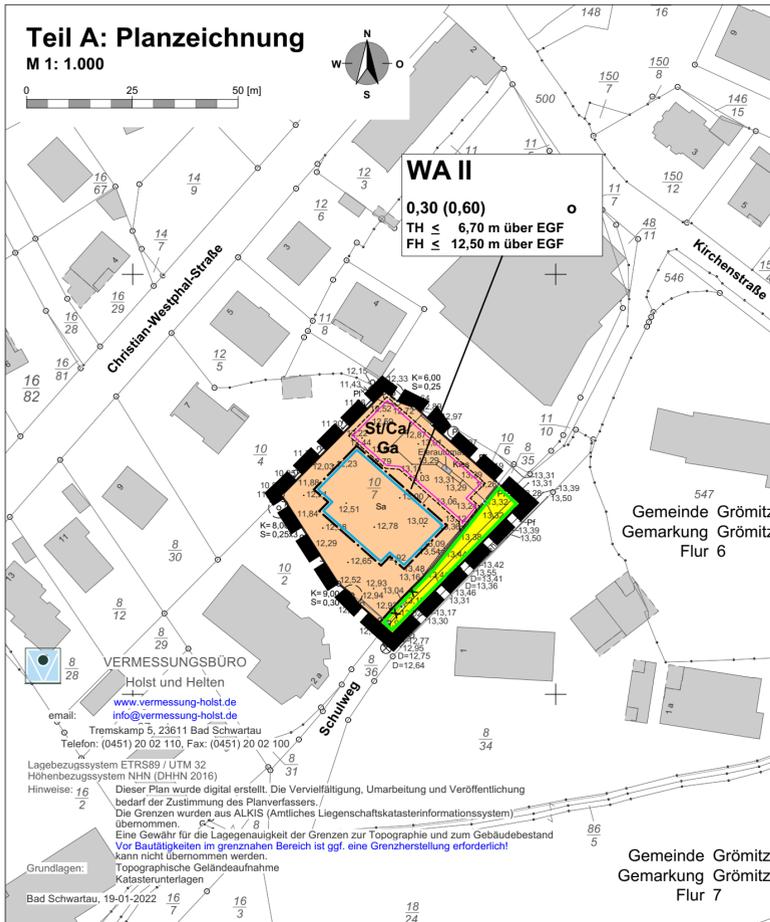


Gemeinde Grömitz

- 19. vorhabenbezogene Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a und § 12 BauGB sowie nach § 84 LBO wird durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom 16.12.2021 folgende Satzung über die 19. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grömitz am Schulweg westlich des Kirchengeländes - Schulweg 2 -, 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 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)
 - (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Beherbergungsgewerbe in Form von Gebäude (wie Hotels) und auch als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - (2) 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.
 - (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig (Begriff ist vergleichbar mit § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz (BMG) vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2020 (BGBl. I S. 166) geändert worden ist), damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

- 1.2 **Nebenanlagen** (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)
 - (1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports, und Stellplätze nur innerhalb der "Flächen für Gemeinschaftsanlagen" zulässig.
 - (2) Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind 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 darf die zulässigen Grundfläche 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 30 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in dem WA-Gebiet um 0,09.

- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 Im WA-Gebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) des Gebäudes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,1 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante über der Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen. Bezugspunkt der Erschließungskante ist:
 - a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der Erschließungsanlage,
 - 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.

- 2.3 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
 Die insgesamt zulässige Grundfläche im WA-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.

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 den WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

4. **Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Je 65 m² Geschossfläche je überbaubarer Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig (hier = 13 Wohnungen). Die Flächen von Dach- und Kellergeschossen zählen nach § 20 Abs. 3 letzter Satz BauNVO hierbei nicht in die anrechenbare Geschossfläche im Sinne § 20 Abs. 1 BauNVO.

5. **Baurecht auf Zeit** (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 (1) Innerhalb des Plangebietes des WA-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 (2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das WA-Gebiet sind zulässig.

6. **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. 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 Dachneigung von 30 bis 40 Grad zulässig.
 (4) **Anzahl der Stellplätze:** In dem WA-Gebiet ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

- Gesetzliche Grundlagen:**
- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung** (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 von Schleswig-Holstein** (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II. Gl. Nr. 2130-17, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef. (Art. 1 Ges. v. 29.11.2018, GVBl. S. 770)

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 22.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 03.07.2018.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 16.07.2018 bis um 30.07.2018 durchgeführt worden.
3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 15.04.2021 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 28.07.2021 bis zum 30.08.2021 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 16.07.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“. 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-zu-bauleitplanungen-und-staedtebaulichen-satzungen> ins Internet eingestellt.

Grömitz, 22.02.2022 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

6. Mit Datum vom 19.01.2022 wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 09.02.2022 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2021 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 16.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 22.02.2022 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, 22.02.2022 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 03.03.2022 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.03.2022 in Kraft getreten.

Grömitz, 03.03.2022 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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,30 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,60) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH I ≤ 6,70 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse

FH ≤ 12,50 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

Sonstige Planzeichen

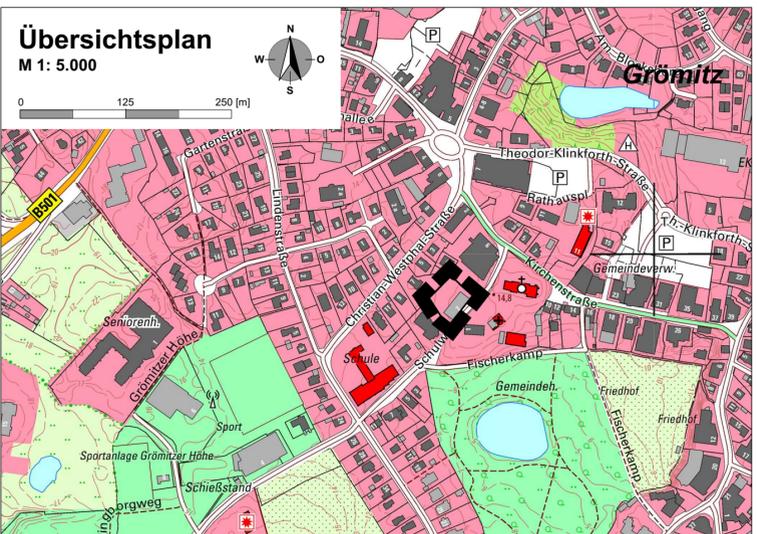
St/Ca/Ga Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze, Carports und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 —X— wegfällende Flur- und Grundstücksgrenzen
 10/7 Flurstücksbezeichnung
 ■ vorhandene bauliche Hauptanlage
 ■ vorhandene bauliche Nebenanlage
 12,78 Höhenpunkte

Hinweise: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- Vorschriften u. ä.) können im Baumarkt 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



Satzung der Gemeinde Grömitz über die 19. vorhabenbezogene Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45

für ein Gebiet in Grömitz am Schulweg westlich des Kirchengeländes - Schulweg 2 -

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Stand: 16. Dezember 2021

