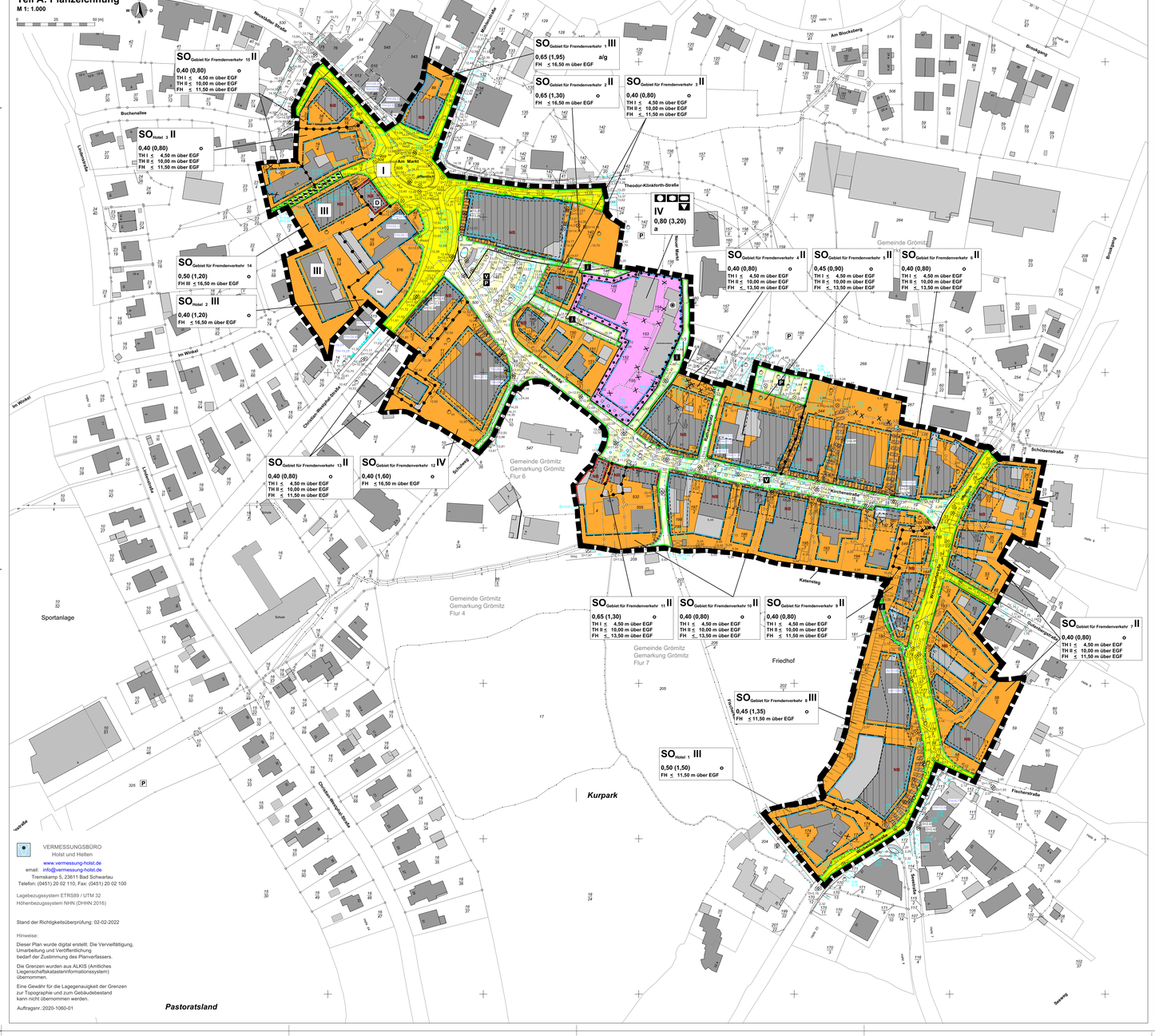
Gemeinde Grömitz
- Bebauungsplan Nr. 45A der Innenentwicklung -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB und § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45A der Innenentwicklung der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet im Zentrum von Grömitz rund um den Markt, beidseitig entlang der Kirchenstraße und beidseitig entlang der Wicheldorfstraße bis zur Einmündung Seestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



VERMESSUNGSBÜRO
Holst und Helten
www.vermessung-holst.de
email: info@vermessung-holst.de
Tremskamp 5, 23611 Bad Schwartau
Telefon: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100

Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)

Stand der Richtigkeitsüberprüfung: 02-02-2022

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 kann nicht übernommen werden.

Auftragsnr.:2020-1060-01

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)

(1) Das Sondergebiet - Hotel (H) - 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.

(2) Zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
6. sonstige, dem Fremdenverkehr 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,
7. für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Fremdenverkehr dienen,
8. insgesamt drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Hotel-1-Gebiet und in den Hotel-2- und 3-Gebieten jeweils insgesamt zwei Wohnungen,
9. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) **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 Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenverkehr (FV) - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. und der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

(2) Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
2. Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, als Beherbergungsbetriebe i. S. 13a Satz 2 BauNVO,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ausnahmsweise sind Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig.

(4) 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/Nebenwohnungen) nicht im Erdgeschoss zulässig.

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

a) Innerhalb der SO-Gebiete sind ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² zulässig.

b) In den SO-Gebieten sind Stellplätze, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig. Zulässig sind nur gewerbliche Terrassen und Außenverkaufsflächen.

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)

(1) 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 Luftraum 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 SO-FV-1, 2, 11-Gebiet um 0,13, in dem SO-FV-3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15-Gebiet sowie in den SO-Hotel-Gebieten 2 und 3 um 0,08, in dem SO-FV-5 und 8-Gebiet um 0,09, in der Gemeinbedarfsfläche um 0,10 und in dem SO-Hotel-Gebiet 1 und SO-FV-14 um 0,10.

(2) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in den SO-FV-0,40- und - 0,45-Gebieten ausnahmsweise um maximal 250 m² zulässig, wenn diese Fläche der Nutzung als Tiefgarage dient, die ganz oder teilweise über die Geländeoberfläche ragt.

(3) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in den SO-Gebieten 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 BauGB

In den SO-Gebieten (mit Ausnahme dem SO-FV-3-Gebiet) 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 Erschließungsstraßen liegen. Für die SO-FV-4, 5, 6, 10 und 11-Gebiete gilt als Erschließungsstraße die Kirchstraße bzw. die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude am höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite. Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage,
b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände der nächstliegend 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)

(1) Die zulässige Grundflächenzahl der SO-Gebiete und der Gemeinbedarfsfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

(2) Abweichend von Nummer (1) darf die zulässige Grundflächenzahl der SO-Gebiete und der Gemeinbedarfsfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, wenn die Versiegelung der Sicherung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB "*Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit*" dient.

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

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

(2) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den Baugebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch gewerblich genutzte Terrassen und Außenverkaufsfläche sowie Erker zulässig.

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

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs für die SO-Gebiete "Hotel" und "Fremdenverkehr" nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:
1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. 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,
4. 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)

(1) Innerhalb der Verkehrsfläche ist jeweils eine Nutzung
- als gewerblich genutzte Terrassenfläche zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft und
- als gewerblich ebenerdige Verkaufsfläche zu Gunsten eines Laden

zulässig, wenn diese einem Betrieb innerhalb der SO-Gebiete zugeordnet sind und die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleistet ist.

(2) Ausnahmsweise sind temporäre Terrassenüberdachungen für die in Text-Ziffer 5 (1) genannten Nutzungen zulässig, deren Statik auf einem - mit der Verkehrsfläche fest verbundenen - Stützensystem beruht, wie großflächige Markisen, wenn sie diesen definierten gewerblich genutzten Terrassenflächen oder gewerblich ebenerdigen Verkaufsflächen im Erdgeschoss dienen und die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleistet ist.

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

(1) 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.

(2) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

(3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen sind die Gebäude mit mehr als zwei zulässigen Vollgeschossen.

(4) Dachaufbauten: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.

(5) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen bzw. anthraziten Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

(6) Vorgartengestaltung: Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen sind nur Pflastermaterialien zu verwenden, die der gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsfläche zu Gunsten der Öffentlichkeit dienen. Einzäunungen und als Privatgärten gestaltete Gärten sind unzulässig. Ausgenommen sind die Grundstücke Kirchstraße 3, 5 und 7.

(7) Anzahl der Stellplätze: In den SO-Gebieten ist je Wohnung, Nebenwohnung, Ferienwohnung und Hotelzimmer mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

(3) **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 Fremdenverkehr (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenverkehr (FV) - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. und der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.

(2) Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
2. Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, als Beherbergungsbetriebe i. S. 13a Satz 2 BauNVO,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ausnahmsweise sind Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig.

(4) 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/Nebenwohnungen) nicht im Erdgeschoss zulässig.

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

a) Innerhalb der SO-Gebiete sind ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m² zulässig.

b) In den SO-Gebieten sind Stellplätze, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig. Zulässig sind nur gewerbliche Terrassen und Außenverkaufsflächen.

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)

(1) 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 Luftraum 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 SO-FV-1, 2, 11-Gebiet um 0,13, in dem SO-FV-3, 4, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 15-Gebiet sowie in den SO-Hotel-Gebieten 2 und 3 um 0,08, in dem SO-FV-5 und 8-Gebiet um 0,09, in der Gemeinbedarfsfläche um 0,10 und in dem SO-Hotel-Gebiet 1 und SO-FV-14 um 0,10.

(2) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in den SO-FV-0,40- und - 0,45-Gebieten ausnahmsweise um maximal 250 m² zulässig, wenn diese Fläche der Nutzung als Tiefgarage dient, die ganz oder teilweise über die Geländeoberfläche ragt.

(3) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in den SO-Gebieten 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 BauGB

In den SO-Gebieten (mit Ausnahme dem SO-FV-3-Gebiet) 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 Erschließungsstraßen liegen. Für die SO-FV-4, 5, 6, 10 und 11-Gebiete gilt als Erschließungsstraße die Kirchstraße bzw. die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude am höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite. Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage,
b) bei ansteigendem Gelände der nächstliegend festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände der nächstliegend 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)

(1) Die zulässige Grundflächenzahl der SO-Gebiete und der Gemeinbedarfsfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

(2) Abweichend von Nummer (1) darf die zulässige Grundflächenzahl der SO-Gebiete und der Gemeinbedarfsfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, wenn die Versiegelung der Sicherung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB "*Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit*" dient.

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

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

(2) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den Baugebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch gewerblich genutzte Terrassen und Außenverkaufsfläche sowie Erker zulässig.

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

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereichs für die SO-Gebiete "Hotel" und "Fremdenverkehr" nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:
1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
3. 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,
4. 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)

(1) Innerhalb der Verkehrsfläche ist jeweils eine Nutzung
- als gewerblich genutzte Terrassenfläche zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft und
- als gewerblich ebenerdige Verkaufsfläche zu Gunsten eines Laden

zulässig, wenn diese einem Betrieb innerhalb der SO-Gebiete zugeordnet sind und die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleistet ist.

(2) Ausnahmsweise sind temporäre Terrassenüberdachungen für die in Text-Ziffer 5 (1) genannten Nutzungen zulässig, deren Statik auf einem - mit der Verkehrsfläche fest verbundenen - Stützensystem beruht, wie großflächige Markisen, wenn sie diesen definierten gewerblich genutzten Terrassenflächen oder gewerblich ebenerdigen Verkaufsflächen im Erdgeschoss dienen und die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleistet ist.

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

(1) 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.

(2) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.

(3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig. Ausgenommen sind die Gebäude mit mehr als zwei zulässigen Vollgeschossen.

(4) Dachaufbauten: Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.

(5) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen bzw. anthraziten Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

(6) Vorgartengestaltung: Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen sind nur Pflastermaterialien zu verwenden, die der gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsfläche zu Gunsten der Öffentlichkeit dienen. Einzäunungen und als Privatgärten gestaltete Gärten sind unzulässig. Ausgenommen sind die Grundstücke Kirchstraße 3, 5 und 7.

(7) Anzahl der Stellplätze: In den SO-Gebieten ist je Wohnung, Nebenwohnung, Ferienwohnung und Hotelzimmer mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

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: Gebiet für Fremdenverkehr / 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 ≤ 4,50 m	Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse
FH ≤ 11,5 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)

Baulinie
Baugrenze
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise
g — geschlossene Bauweise

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf
öffentliche Verwaltung
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V — verkehrsberuhigter Bereich
F — Fußweg
P — Parkplatz

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge, der Feuerwehr und der Anlieger der Flurstücke 20/1, 21/2, 22/3, 22/5, 22/6, 23/4, 23/20, 23/21, 23/22 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
empfohlene neue Flur- und Grundstücksgrenzen
wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
61/29 — Flurstücksbezeichnung
vorhandene bauliche Hauptanlage
vorhandene bauliche Nebenanlage
SO_1 — Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

IV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 2 DSchG SH)

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 45A 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.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, l. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.