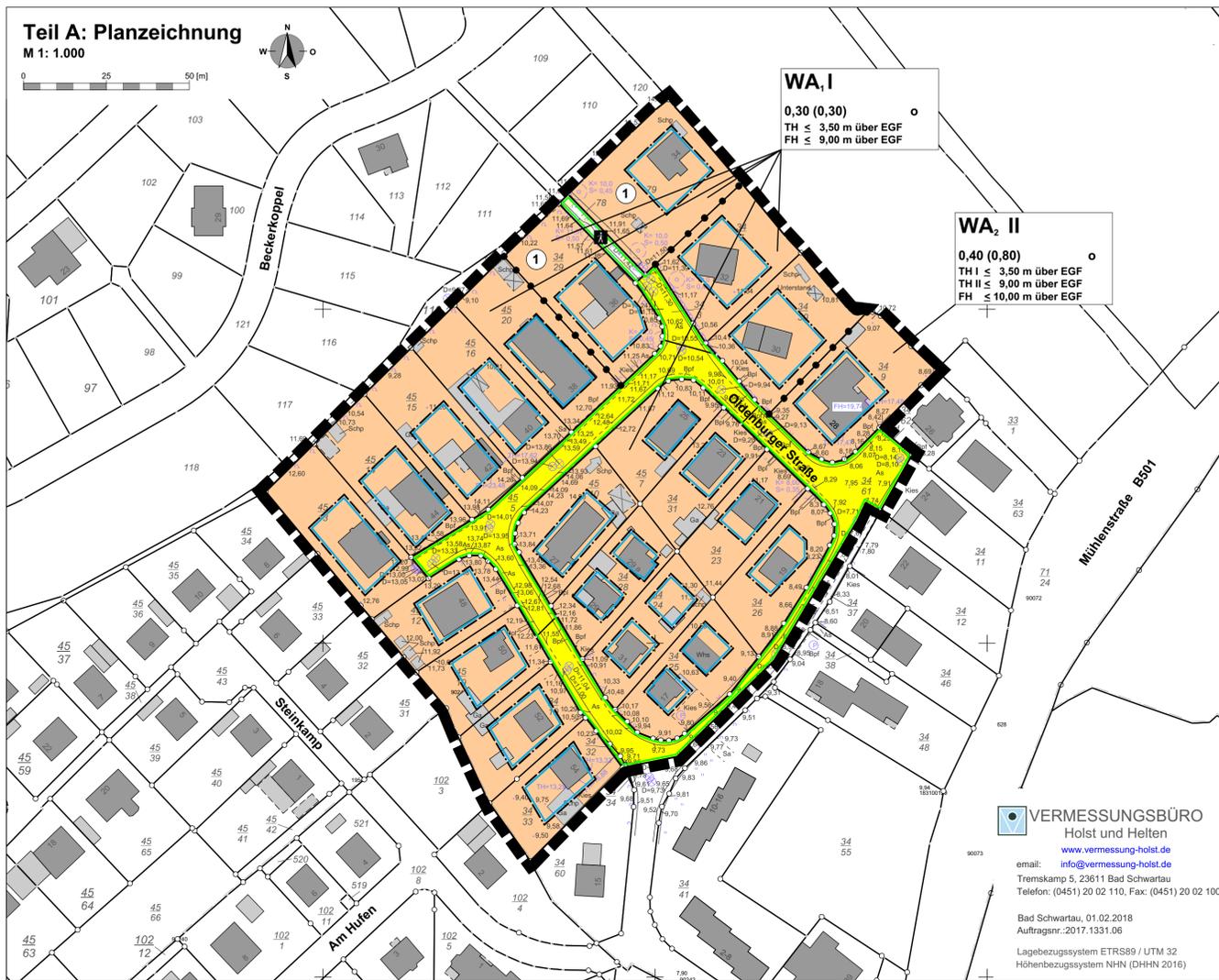


Gemeinde Grömitz

- 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 50 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB und § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 50 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grömitz westlich der Bundesstraße 501 und südöstlich der Beckerkoppel - nördlicher Bereich der Oldenburger Straße - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 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 ≤ 3,50 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse
FH ≤ 10,00 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
 ■ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

Sonstige Planzeichen

● — ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

61/29 Flurstücksbezeichnung

■ vorhandene bauliche Hauptanlage

■ vorhandene bauliche Nebenanlage

WA1 Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

① Zuordnende Nummerierung der Baugebiete zwecks Bestimmung der Wohnbaugrundstücksgröße

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
 Bad Schwartau, 01.02.2018
 Auftragsnr.: 2017.1331.06
 Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
 Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 13.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 02.08.2017.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 14.08.2017 bis um 25.08.2017 durchgeführt worden.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 14.08.2018 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 15.10.2018 bis zum 15.11.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.10.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden zur Beteiligung zusätzlich unter www.groemitz.eu 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 15.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 01.07.2019	Siegel	(gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
---------------------	--------	---
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 07.06.2019	Siegel	(gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
---------------------------	--------	--
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.02.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 01.07.2019	Siegel	(gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
---------------------	--------	---
- 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, 01.07.2019	Siegel	(gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
---------------------	--------	---
- 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 17.07.2019 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 18.07.2019 in Kraft getreten.

Grömitz, 22.07.2019	Siegel	(gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
---------------------	--------	---

Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der 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, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) sind hingegen ortsuntypisch und bleiben daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 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.
 - Nebenanlagen** (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)
 In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.
- 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, Hauseingangstreppen, 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 den WA-1-Gebieten um 0,06 und in dem WA-Gebiet 2 um 0,08.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)
 In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite nicht weniger als 0,1 m unter 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 Gebäudesite
 - bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudesite.
- 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 bis maximal 3 m Tiefe zulässig.
 - In den WA-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken von 3 m gewahrt bleibt.
- Größen von Wohnbaugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Im Plangebiet sind für die Wohnbaugrundstücke zulässig:
 - Mindestmaße von 700 m² und
 - Höchstmaße von 1.050 m² für die WA-Gebiete ohne der Signatur ① und
 - Höchstmaße von 1.360 m² für die WA-Gebiete mit der Signatur ①.
- Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Je angefangene 70 m² Geschossfläche je überbaubarer Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung oder eine Ferienwohnung zulässig. 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.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
 - Garagen:** Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
 - Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
 - Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer zulässig. Ausgenommen sind Dächer auf zweigeschossigen Hauptgebäuden.

Gesetzliche Grundlagen:

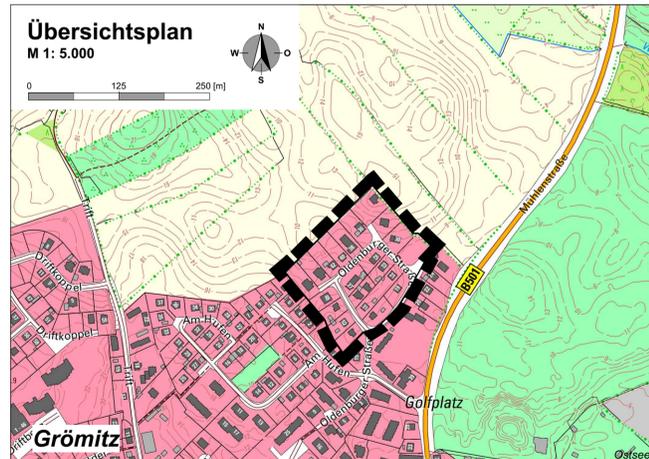
- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770)

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:



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



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Satzung der Gemeinde Grömitz über die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 50

für ein Gebiet in Grömitz westlich der Bundesstraße 501 und südöstlich der Beckerkoppel - nördlicher Bereich der Oldenburger Straße -

Stand: 28. Februar 2019