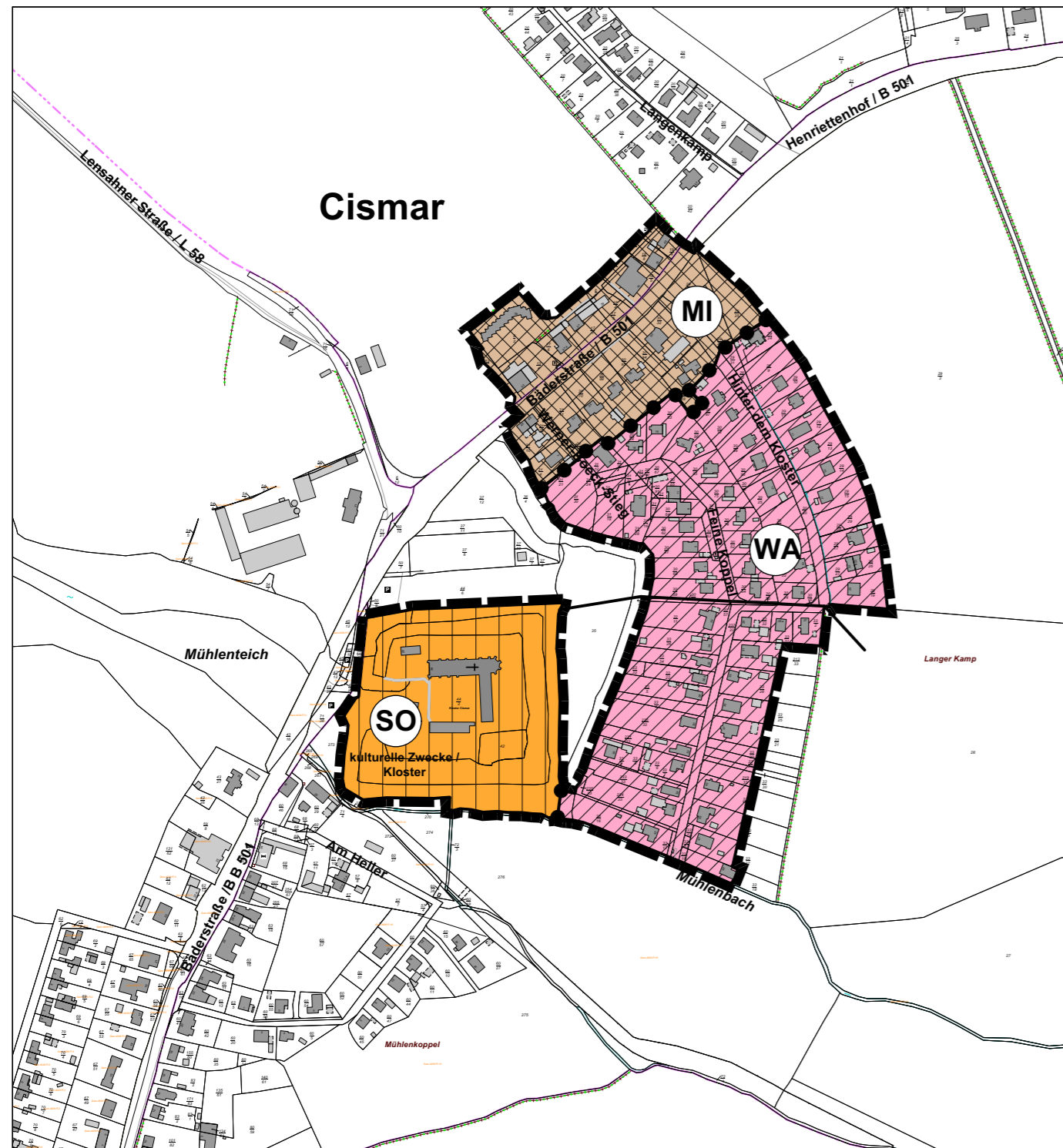
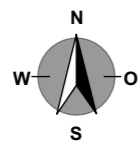


5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Gemeinde Grömitz

Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000

0 100 [m]



Planzeichenerklärung

Es gelten die 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), das Baugesetzbuch (BauGB - vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.7.2023 I Nr. 221), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802), und die Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO - in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 01.09.2022, GVBl. Schl.-H. 2021, 1422)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
hier: für kulturelle Zwecke - Kloster

Sonstige Planzeichen

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

Teil B: Text

Die Art der baulichen Nutzung wird für die WA-Gebiete, die im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich liegen, wie folgt neu geregelt:
Die Text-Ziffer 1 des Bebauungsplanes 60, seiner 1. und 2. Änderung werden ersatzlos gestrichen und wie folgt neu festgesetzt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte 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 allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume und Gebäude (wie Hotels) sind hingegen ortstypisch 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.

Die Art der baulichen Nutzung wird für die MI-Gebiete, die im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich liegen, zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 60, 3. Änderung und Ergänzung, wie folgt ergänzt:

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte 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.
- Im MI-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist und maximal 1 Ferienwohnung umfasst.
- Gemäß § 1 Abs. 9 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.

Die Art der baulichen Nutzung wird für das SO-Gebiet, das im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich liegt, wie folgt neu festgesetzt:

1.3 Sonstiges Sondergebiet - kulturelle Zwecke / Kloster - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Das Sondergebiet - kulturelle Zwecke / Kloster - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Erhaltung und Bewirtschaftung der Klosteranlage als kulturelles Erbe sowie als Gemeinbedarfsfläche von besonderer städtebaulicher Bedeutung in der Gemeinde Grömitz dienen.
- Zulässig sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, einschließlich Kindergarten, sowie sonstige Einrichtungen,
 - Anlagen für den Gemeinbedarf, einschließlich Feuerwehr,
 - Anlagen für die touristische Vermarktung,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - eine sonstige, der kulturellen Anlage dienende Verkaufseinrichtung mit max. 200 m² Verkaufsfläche des Ladens und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,
 - vier Ferienwohnungen in Räumen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, als Beherbergungsbetriebe i. S. § 13a Satz 2 BauNVO,
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - öffentliche sanitäre Einrichtungen,
 - zwei Betriebswohnungen,
 - Stellplätze, Garagen und/oder Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.4 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die WA- und MI-Gebiete, die im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich liegen, wie folgt neu geregelt:
Die Text-Ziffer 2.2 des Bebauungsplanes 60, 3. Änderung werden ersatzlos gestrichen und wie folgt für die betroffenen WA- und MI-Gebiete neu festgesetzt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a BauNVO)

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

- In den WA- und MI-Gebieten darf die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 10,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist:
- bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
 - 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,
 - 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.

Ausnahmsweise gilt als Bezugspunkt + 3 m über Normalhöhennull (NHN), wenn das natürliche Gelände tiefer als 3 m über NHN liegt. In dem Fall ist der Erdgeschossfußboden auch nicht tiefer als + 3,5 m über NHN zu errichten.

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 diese 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.

Die textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 der 3. Änderung werden ersatzlich gestrichen und im Teil B: Text für die MI- und WA-Gebiete wie folgt neu festgesetzt:

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne § 23 BauNVO, die in der 3. Änderung und Ergänzung von Baulinien umgrenzt sind, sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigungen zwischen 35 bis 55 Grad zulässig.
- Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigung zur Verkehrsfläche sind nur Grundstückseinfriedigung bis zu 1,2 m Höhe zulässig.
- Zufahrt je Grundstück:** Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.
- Vorgärten und Gärten:** Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 mit seiner 1. bis 3. Änderung gelten unverändert weiter, soweit zutreffend. Für diese Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung 1990 unverändert weiter. Zudem ist die Gestaltungssatzung des Ortes Cismar zu beachten.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.09.2023 folgende Satzung über die 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Cismar nördlich des Mühlenbachs und südlich des Langenkamps, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.08.2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 16.08.2022 bis zum 30.08.2022 durchgeführt worden.
 - Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 22.09.2022 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2022 bis einschließlich 30.11.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.10.2022 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 am xx.xx.xxxx unter <https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren-zu-bauleitplanungen-und-staedtebaulichen-satzungen> 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 26.10.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Grömitz, 09.11.2023 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 12.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 09.11.2023 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

8. **Ausfertigung:** Die 5. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Grömitz, 09.11.2023 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

9. Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 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, wurden am 11.11.2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. 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 12.11.2023 in Kraft getreten.

Grömitz, 14.11.2023 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 60 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.

Satzung der Gemeinde Grömitz über die 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 60

für ein Gebiet in Cismar nördlich des Mühlenbachs und südlich des Langenkamps



Stand: 12.09.2023