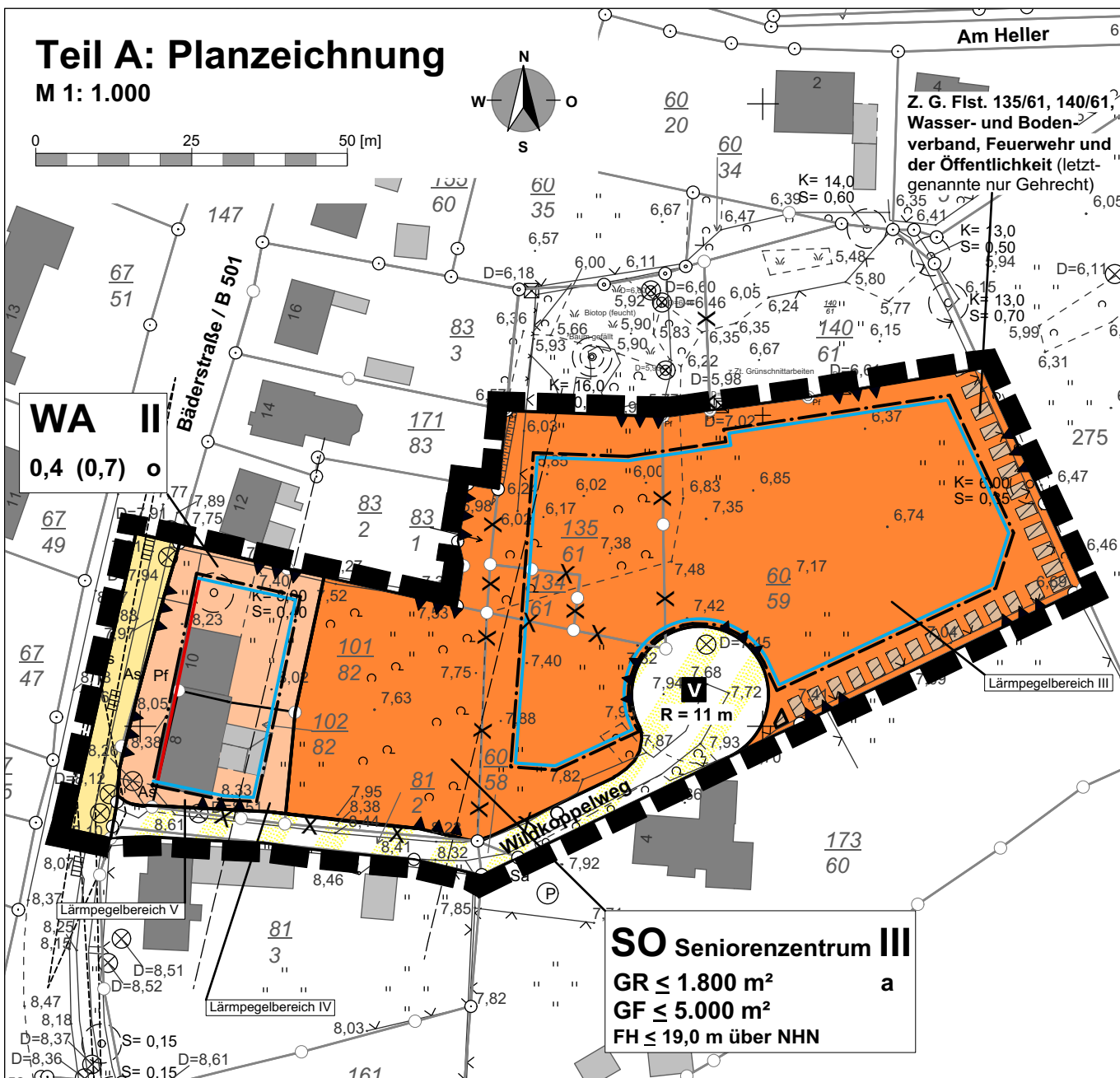


Gemeinde Grömitz

- 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.12.2019 folgende Satzung über die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Gemeinde Grömitz für den Bereich zwischen der Straße Am Heller, der Straße Wildkoppelweg und der Bäderstraße/B 501 in der Ortslage Cismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 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)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Seniorenzentrum

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

- GR ≤ 1.800 m²** Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- GF ≤ 5.000 m²** Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- (0,7)** Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH ≤ 19,0 m** Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
- über NHN** über Normalhöhennull

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze**
- Baulinie**
- o** offene Bauweise zulässig
- a** abweichende Bauweise zulässig

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V** verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

- ■ ■** mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ■ ■** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- ■ ■** Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- — ●** vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
- X — ●** wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
- 60 59** Flurstücksbezeichnung
- vorhandene bauliche Hauptanlage
- vorhandene bauliche Nebenanlage
- 8,47** Höhenpunkte
- Böschungen
- Sichtdreieck

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.

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)

- 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. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - als Ausnahme - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Seniorenzentrum - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet "Seniorenzentrum" dient zu Zwecken der Bereitstellung von Wohnraum an ältere bzw. pflegebedürftige Personen sowie deren Betreuung und Pflege sowie den dazugehörigen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes, die dem Seniorenzentrum dienen.
- Zulässig sind in dem SO-Gebiet:
 - ein Pflegeheim,
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - bauliche Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
 - eine Schank- und Speisewirtschaft,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Seniorenzentrum dienen,
 - insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im WA-Gebiet sind zwischen der Baulinie und der Straßenverkehrsfläche "Bäderstraße/ B 501" Stellplätze, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im SO-Gebiet von 1.800 m² darf durch die Grundflächen der im Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

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

- Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- Im WA-Gebiet sind nur "Gebäude" als bauliche Hauptanlagen an die Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO heranzubauen. Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind parallel der Baulinie unzulässig.
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA- und SO-Gebieten die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 5 m zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des Baugrundstückes darf für das SO-Gebiet 4.000 m² nicht unterschreiten.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III-IV (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

6. Baugestalterische Festsetzungen für das WA-II-Gebiet (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- Garagen und Nebengebäude:** Für Gebäudeseiten von Garagen und Nebengebäuden, die von der Straßenverkehrsfläche "Bäderstraße/ B 501" sichtbar sind, sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper.
- Nebenanlagen:** Oberirdische Gasbehälter, Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind so anzuordnen, dass sie von der Straßenverkehrsfläche "Bäderstraße/ B 501" nicht sichtbar sind. Ansonsten sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper oder sie sind durch Gehölze zu umkleiden.
- Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigungen zu den Straßenverkehrsflächen sind zulässig:
 - Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist,
 - bepflanzte Steinwälle oder
 - senkrechte Holzlattenzäune bis 1,20 m Höhe.
- Material der Dachpfannen:** Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen. Reflektierende bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- Dachneigung:** Es sind ausschließlich symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung bei den eingeschossigen Hauptbaukörpern von 45 bis 55 Grad und bei den zweigeschossigen Hauptbaukörpern von 20 bis 30 Grad zulässig. Dabei sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte nur auf der von der Straßenverkehrsfläche "Bäderstraße/ B 501" abgewandten Seite zulässig.
- Fassaden:** Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in hellem Putz, in Holzverkleidung aus senkrechten Brettern und/oder Leisten als Deckelschalung oder in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk herzustellen. Dabei muss der reine Wandanteil mindestens 50 % betragen.
- Anzahl der Stellplätze:** In dem WA-Gebiet ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und in dem SO-Gebiet sind mindestens 24 Stellplätze nachzuweisen.

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 - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Landesbauordnung Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVBl. Schl.-H. S. 770)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (BImSchG) vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Verfasser:

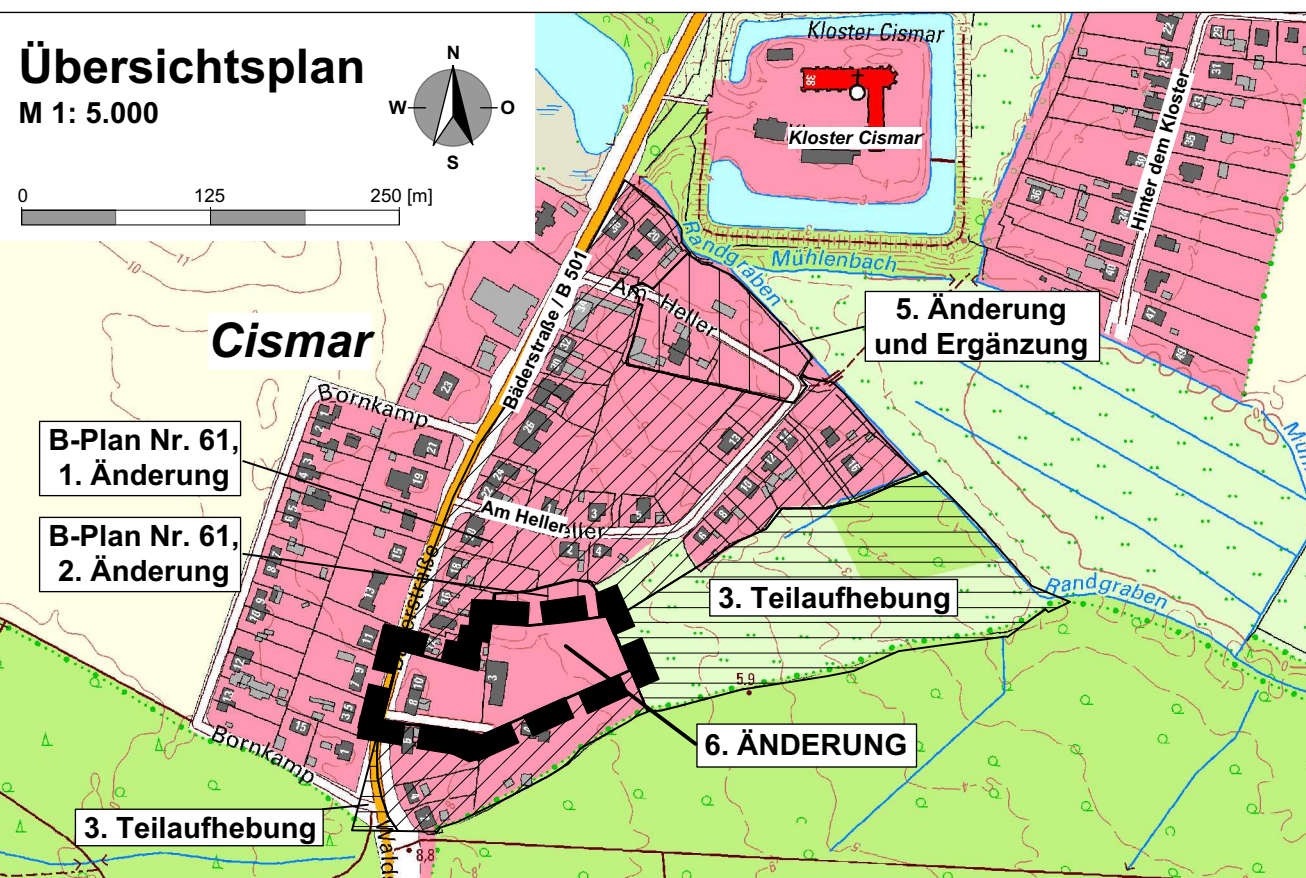


Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 06.12.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 02.02.2018.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 06.12.2017 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 07.02.2018 und erneut am 08.11.2018 sowie am 23.09.2019 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 09.03.2018 bis zum 09.04.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.02.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe, und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen, wurden 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 am 09.03.2018 und erneut am 30.01.2019 und am 22.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurden eingeschränkte Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 30.01.2019 bis zum 15.02.2019 und erneut vom 22.10.2019 bis zum 12.11.2019 durchgeführt. Die erneuten öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am 19.01.2019 und erneut am 08.10.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe, und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen, wurden unter „www.groemitz.eu“ ins Internet eingestellt.

Grömitz, 26.02.2020	Siegel	(gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
Grömitz, 26.02.2020	Siegel	(gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
Grömitz, 26.02.2020	Siegel	(gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
Grömitz, 26.02.2020	Siegel	(gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -
Grömitz, 28.02.2020	Siegel	(gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -



Satzung der Gemeinde Grömitz über die 6. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61



für den Bereich zwischen der Straße Am Heller, der Straße Wildkoppelweg und der Bäderstraße/B 501 in der Ortslage Cismar

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.