

Gemeinde Grömitz

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

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009, GVOBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2014 folgende Satzung über die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Gemeinde Grömitz für den Bereich zwischen der Straße Am Heller, der Straße Am 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 23.01.1990, BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist.)

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

SO₁ Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

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

GR ≤ 70 m² Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GF ≤ 70 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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

— Baugrenze

— Baulinie

a abweichende Bauweise zulässig

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

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

— verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

— Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

— Abwasser (Regenwasser)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Grünflächen

— Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

— Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

— Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

— 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 IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

— wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

60 Flurstücksbezeichnung

— vorhandene bauliche Hauptanlage

— vorhandene bauliche Nebenanlage

8,47 Höhenpunkte

— Böschungen

— Sichtdreieck

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. 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)

(1) 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.

(2) Zulässig sind in den SO₁- und SO₂-Gebieten:

1. ein Pflegeheim,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. bauliche Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
4. eine Schank- und Speisewirtschaft,
5. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Seniorenzentrum dienen,
6. insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Darüber hinaus sind nur im SO₂-Gebiet Wohnungen als "betreute Wohnungen" zulässig.

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 insgesamt zulässige Grundfläche im SO-Gebiet-Gebiet von 2.400 m² darf durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

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

3.1 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)

(1) Im WA-Gebiet sind nur "Gebäude" als baulichen Hauptanlagen an die Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO heranzubauen. Gebäudeteile als Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind parallel der Baulinie unzulässig.

(2) 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 4 m zulässig.

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

Die Mindestgröße des Baugrundstückes darf insgesamt für das SO₁- und SO₂- Gebiet von 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)

(1) **Garagen und Nebengebäude:** Für Gebäudeseiten von Garagen und Nebengebäude, die von der Straßenverkehrsfläche "Bäderstraße/ B 501" sichtbar sind, sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper.

(2) **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.

(3) **Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigungen zu den Straßenverkehrsflächen sind zulässig:
 - Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist,
 - bepflanzte Steinwälle oder
 - senkrechte Holzlatenzäune bis 1,20 m Höhe.

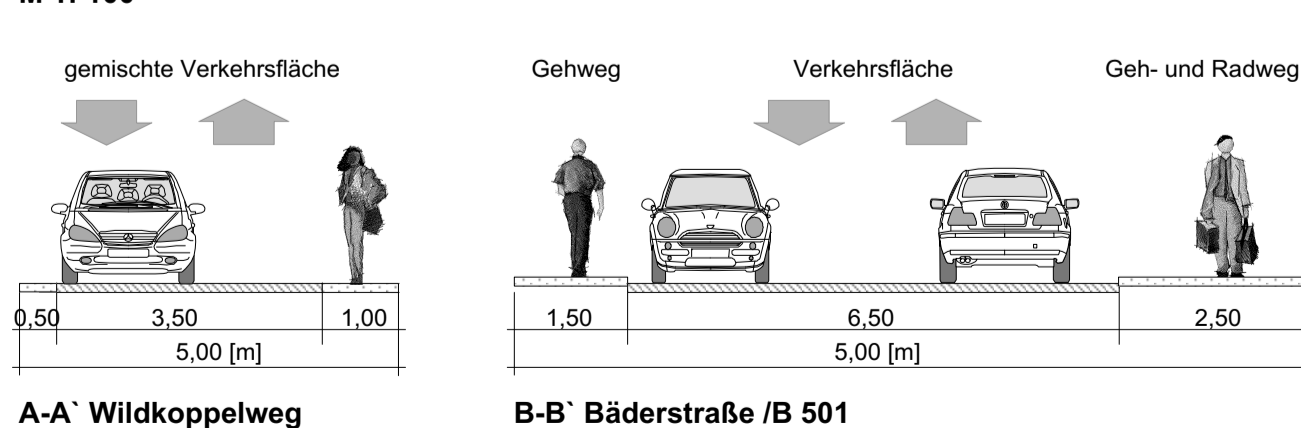
(4) **Material der Dachpfannen:** Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen. Reflektierende bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig.

(5) **Dachneigung:** Es sind ausschließlich symmetrische Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer 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 zu der von der Straßenverkehrsfläche "Bäderstraße/ B 501" abgewandten Seite zulässig.

(6) **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.

Straßenquerschnitte

M 1: 100



Verfasser:



Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax.: 04521 / 83 03 993
 Mail: info@stadtplanung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 20.02.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 25.02.2014.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 20.02.2014 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 20.02.2014 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 06.03.2014 bis zum 07.04.2014 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 25.02.2014 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. 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 wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 07.11.2014 bis zum 24.11.2014 durchgeführt.

Grömitz, 22.12.2014 Siegel (gez. Mark Burmeister)
 - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 03.12.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 16.12.2014 Siegel (gez. Helten)
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss billigt.

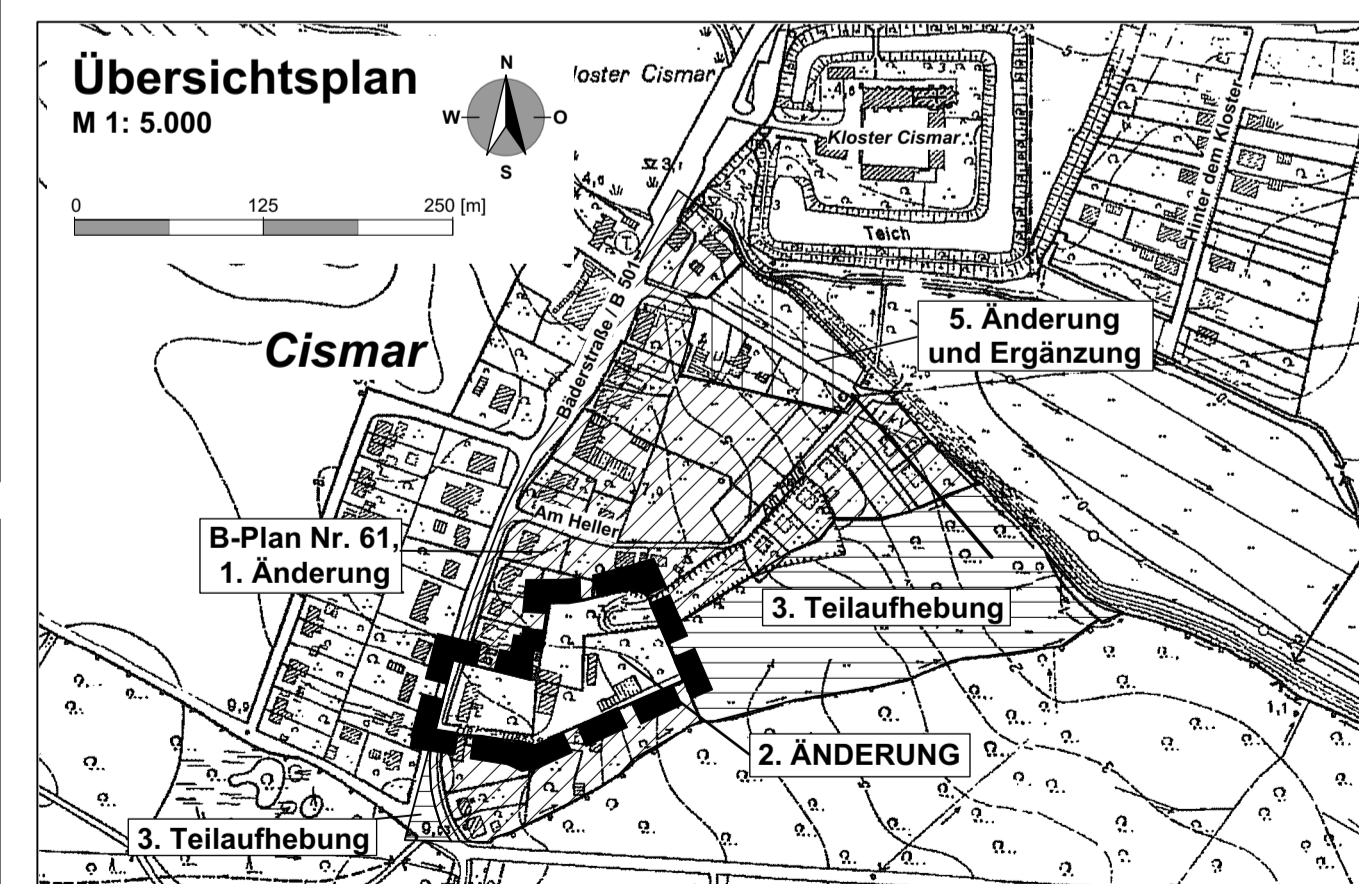
Grömitz, 22.12.2014 Siegel (gez. Mark Burmeister)
 - Bürgermeister -

10. **Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

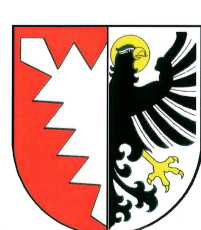
Grömitz, 22.12.2014 Siegel (gez. Mark Burmeister)
 - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.01.2015 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 07.01.2015 in Kraft getreten.

Grömitz, 07.01.2015 Siegel (gez. Mark Burmeister)
 - Bürgermeister -



Satzung der Gemeinde Grömitz über die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 61



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

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.