

Gemeinde Grömitz

- Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 73 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1748, geändert worden ist) sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO vom 22.01.2009, GVBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.07.2015 folgende Satzung über der Bebauungsplan Nr. 73 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grönwoldshorst an der Straße „Op de Horst“ von der bestehenden landwirtschaftlichen Halle im Westen und einschließlich dem gastronomischen Betrieb „Waidmannsrüh“ an der Straße „Reeps/Op de Horst“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



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)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MI3 Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)
0,35 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,30) 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
 ○ offene Bauweise zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 — Straßenbegrenzungslinie
 ■ öffentliche Straßenverkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 — unterirdische Leitung

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen
 ■ Knickstreifen
 2 Zuordnungsnummerierung der Grünfläche

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Knick - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 ■ Umgrenzung von Flächen, die gemäß der 3. Abrundungssatzung der Gemeinde Grömitz nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig sind

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 ■ 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)
 ■ mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

■ Erhaltung von Knicks (§ 21 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG - vom 24.02.2010, GVBl. 2010, 301)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 — wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
 106/11 Flurstücksbezeichnung
 ■ vorhandene bauliche Hauptanlage
 ■ vorhandene bauliche Nebenanlage
 2,61 Höhenpunkte
 △ Sichtdreieck
 (H) Bushaltestelle
 A A Straßen-/Knickquerschnitt

IV. Vermerk (§ 9 Abs. 6a, Satz 2 BauGB)

■ noch nicht festgesetztes Risikogebiet, da Lage unter 3,0 m über Normalnull (NN) (§ 73 WHG)

Teil B: Text

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.

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

In den MI-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen den Baugrenzen und den zugehörigen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind im MI₃-Gebiet gewerblich genutzte Terrassen mit oder ohne Überdachung für Schank- und Speisewirtschaften bei Berücksichtigung der Text-Ziffer 6.

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

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

(1) Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlagen für Wohnzwecke darf nicht niedriger als 3,50 m über Normalnull (NN) liegen. Dabei darf der Fußboden der Geschossebene (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 1,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen. Bezugspunkt ist:
 a. bei einer Geländeoberfläche, welche tiefer als 3,00 m über NN liegt, die Höhe von 3,00 m über NN,
 b. bei einer Geländeoberfläche, welche höher als 3,00 m über NN liegt, die Oberkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb den MI₁-, MI₂- bis MI₆-Gebieten darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Im MI₃-Gebiet dürfen außerhalb der Baugrenzen und Leitungsrechte ausnahmsweise nachfolgende gewerblich genutzte bauliche Anlagen in Form von
 - Abstell- und /oder Lagerplätzen sowie
 - eingeschossige bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils 70m², errichtet werden, wenn sie einer gewerblichen Hauptnutzung im MI₃-Gebiet dienen.

(2) Es dürfen im MI₃-Gebiet ausnahmsweise die gewerblich genutzten Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften mit oder ohne Überdachung als bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung von max. 4 m eingehalten wird.

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

Die Mindestbreite der Baugrundstücke im MI₂-Gebiet - parallel zur dazugehörigen Straßenverkehrsfläche "Op de Horst" - beträgt je Einzelhaus 24 Meter [m] und je Doppelhaushälfte 12 m.

5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Innerhalb des MI₂-Gebietes sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung.
 (2) Innerhalb des MI₂-Gebietes sind je Wohngebäude als Einzelhaus maximal vier Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i. V. m. § 14 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig.

Ausgenommen sind:
 - Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,5 m,
 - eine Werbeanlagen am Zaun bis zu 1,0 m²,
 - sichtdurchlässiger Windschutz (wie Klarglas) und
 - Terrassenüberdachungen über 2,5 m Höhe.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die Grünfläche "Knickstreifen" - 1" gilt als Ausgleich der Eingriffe innerhalb der im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Fläche "Umgrenzung von Flächen, die gemäß der 3. Abrundungssatzung der Gemeinde Grömitz nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig sind" in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

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

Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV-V (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.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

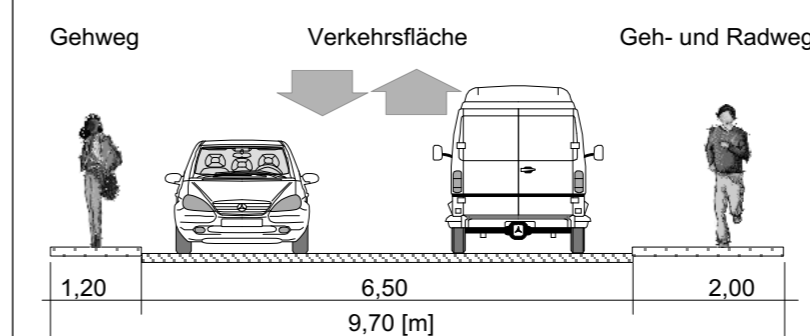
Die Grünflächen "Knickstreifen" sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu bepflanzen.

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

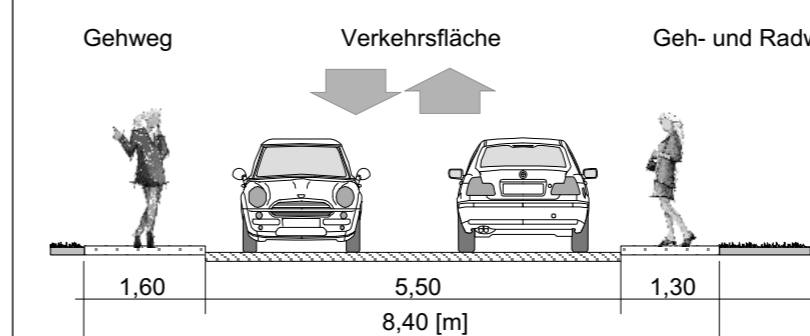
Innerhalb der MI-Gebiete sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Straßenquerschnitt

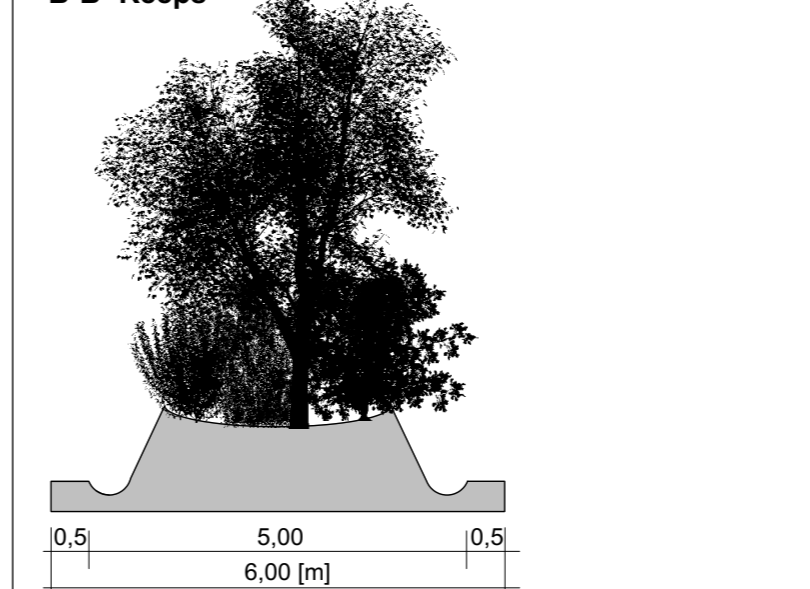
M 1: 100



A-A' Op de Horst / B 501



B-B' Reeps



C-C' Knick

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
 info@stadtplanung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 10.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 19.03.2014.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 31.03.2014 bis um 14.04.2014 durchgeführt worden.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 26.04.2014 und erneut am 23.03.2015 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 15.09.2014 bis zum 17.10.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.09.2014 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 10.08.2015 Siegel (gez. Mark Burmeister)
 - Bürgermeister -

- 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 20.04.2015 bis zum 05.05.2015 durchgeführt. Die betroffenen sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a BauGB mit Schreiben vom 02.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 10.08.2015 Siegel (gez. Mark Burmeister)
 - Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am 08.07.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 03.08.2015 Siegel (gez. Vogel)
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.07.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.07.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

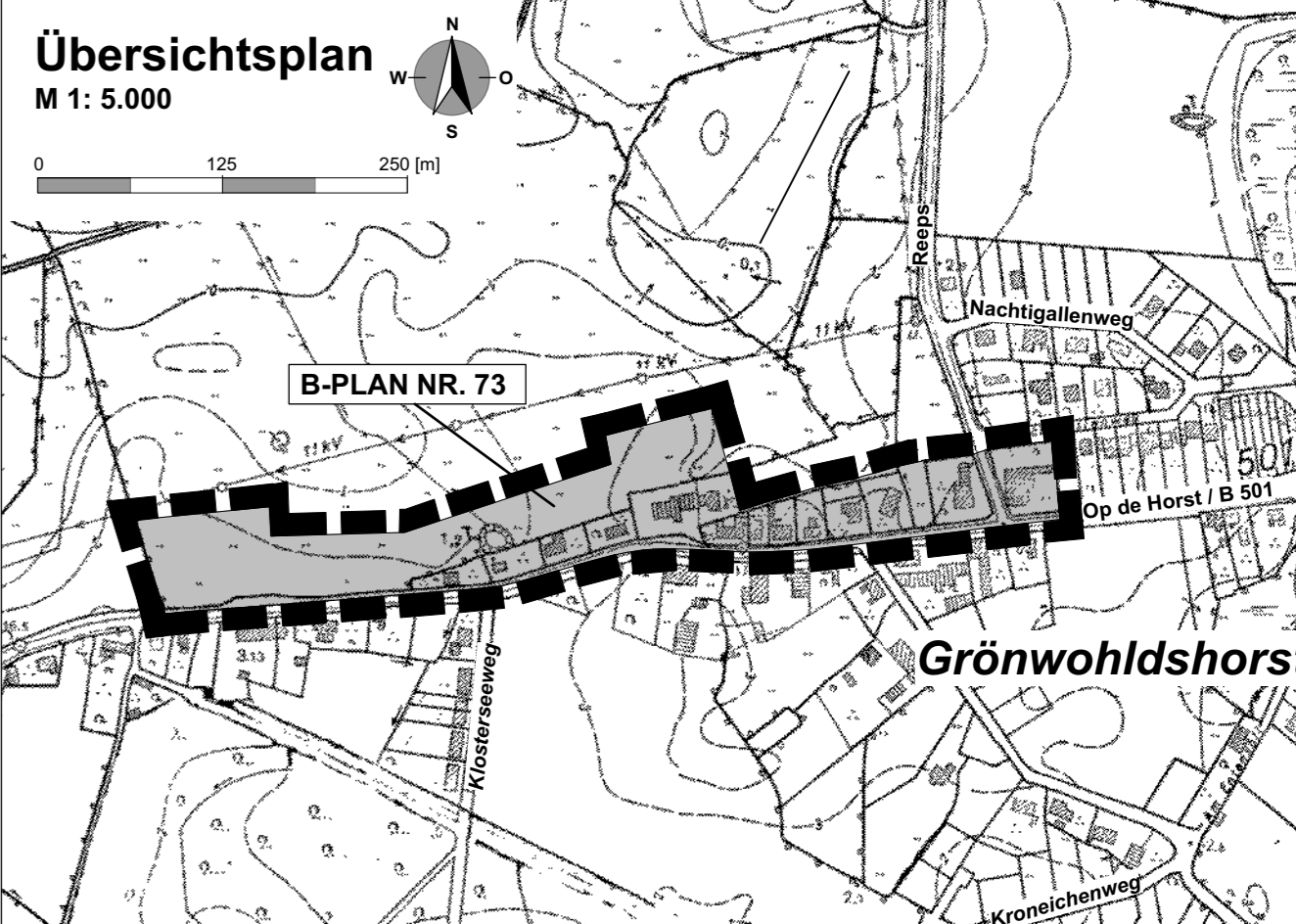
Grömitz, 10.08.2015 Siegel (gez. Mark Burmeister)
 - Bürgermeister -

- 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, 10.08.2015 Siegel (gez. Mark Burmeister)
 - Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung 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 18.08.2015 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 19.08.2015 in Kraft getreten.

Grömitz, 20.08.2015 Siegel (gez. Mark Burmeister)
 - Bürgermeister -



Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 73

für ein Gebiet in Grönwoldshorst an der Straße „Op de Horst“ von der bestehenden landwirtschaftlichen Halle im Westen und einschließlich dem gastronomischen Betrieb „Waidmannsrüh“ an der Straße „Reeps/Op de Horst“
 Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

