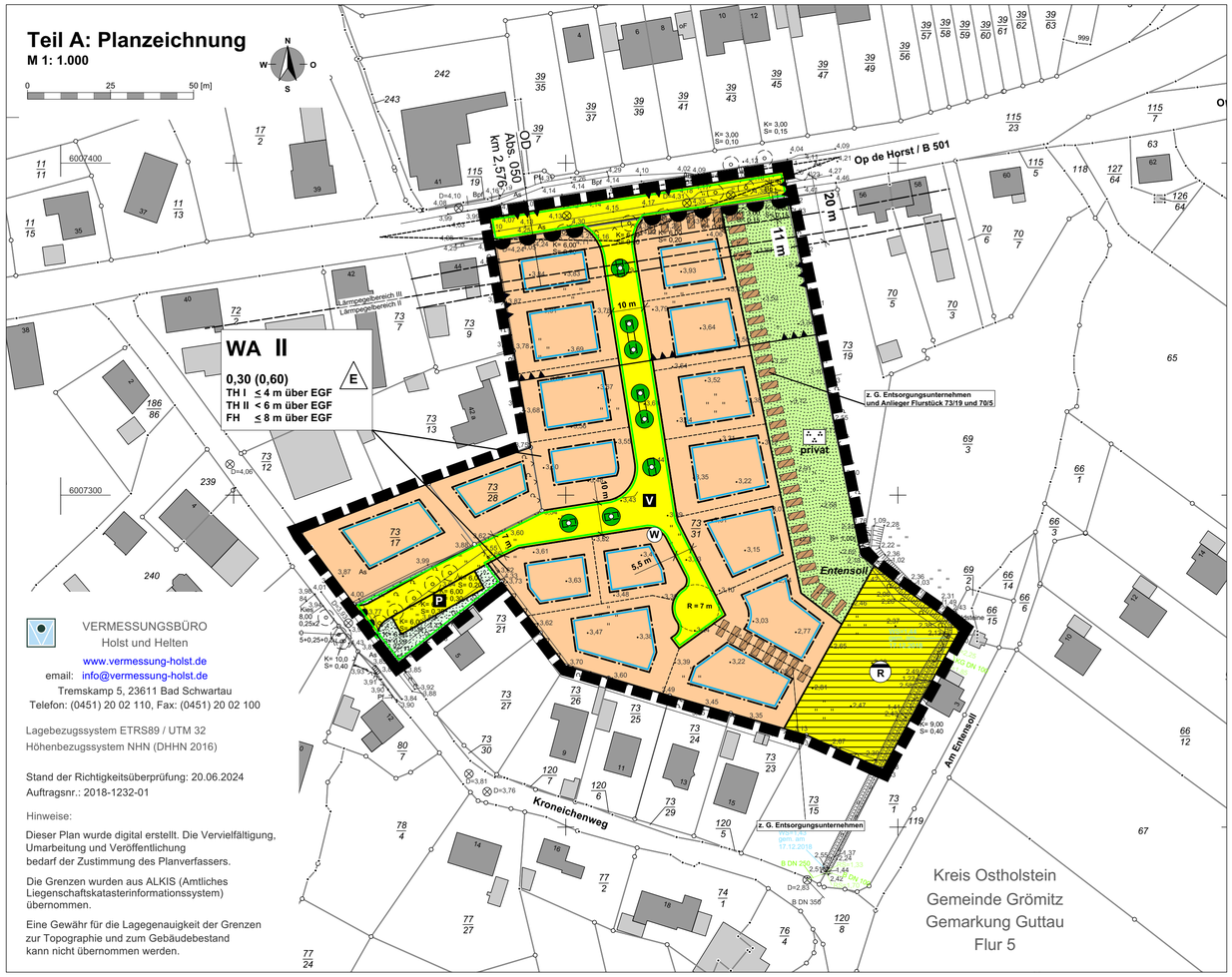
Gemeinde Grömitz
- Bebauungsplan Nr. 74.1 -

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom 18.04.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74.1 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet in Grönwohldshorst zwischen der B 501 im Norden, dem Kroneichenweg im Süden und Westen sowie der Straße Am Entensoll im Osten,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



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

Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32
Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)

Stand der Richtigkeitsüberprüfung: 20.06.2024
Auftragsnr.: 2018-1232-01

Hinweise:

Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers.

Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) übernommen.

Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und zum Gebäudebestand kann nicht übernommen werden.

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)

0,30	Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,60)	Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH ≤ 4,0 m	Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mir Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die Zahl der Vollgeschossigkeit
FH ≤ 9,0 m	Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
über EGF	über Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsgrün

V — verkehrsberuhigter Bereich

P — Parkplatz

Bereich ohne Grundstücksein- und Ausfahrten

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

R — Abwasser - Regenrückhaltebecken (R)

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)

Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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 III — Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

empfohlene Grundstücksgrenzen

73/31 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

WA_1 — Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

reduzierte Anbauverbotszone - 11 m zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 FStrG) gemäß in Aussichtstellung vom 20.06.2018

W — Wertstoffbehältersammelplatz

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

Anbauverbotszone - 20 m zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 01.09.2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 2021, 1422)
- **Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein** (StrWG) vom 25.11.2003, GVBl. 2003, 631, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Mai 2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 622)
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

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)

(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind 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.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

1.2 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.

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

2.1 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-Gebieten - um 0,06 auf eine anrechenbare Grundflächenzahl von 0,36.

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

(1) In den WA-Gebieten darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

(3) 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 diesen 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.

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

(1) 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.

(2) In den WA-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Baugrundstücken von 3 m gewahrt bleibt.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 10 BauGB)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des Lärmpegelbereiches II-III (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.

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

(1) Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptbaukörper.

(2) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen bzw. anthraziten Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von Sonnenenergie durch Solarzellen dienen. Dächer von Garagen und Carports sind als Gründächer herzustellen.

(3) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer zulässig.

(4) Vorgärten: Die Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Hauptgebäudeseiten sind grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(5) Anzahl der Stellplätze: In den WA-Gebieten sind je Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

(6) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zu den Straßenverkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig:
- Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
- bepflanzte Steinwälle.

(7) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 3 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

(8) Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(9) Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

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

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung vom 10.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* am 15.11.2023.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 27.10.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat am 10.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.2023 bis zum 10.01.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.11.2023 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren-zu-bauleitplanungen-und-staedtebaulichen-satzungen ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, 29.07.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am 20.06.2024 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 04.07.2024 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.04.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.04.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 29.07.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

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

Grömitz, 29.07.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

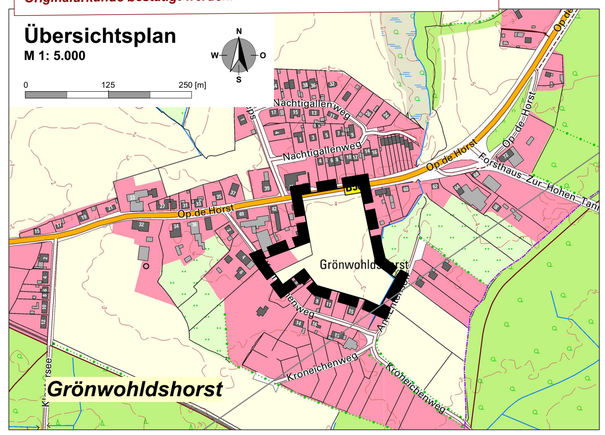
19. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und Umweltbericht auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.07.2024 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* ortsüblich bekannt gemacht 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 01.08.2024 in Kraft getreten.

Grömitz, 01.08.2024 Siegel (gez. Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk:
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 74.1 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.

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan Nr. 74.1

für ein Gebiet in Grönwohldshorst zwischen der B 501 im Norden, dem Kroneichenweg im Süden und Westen sowie der Straße Am Entensoll im Osten

Stand: 18.04.2024