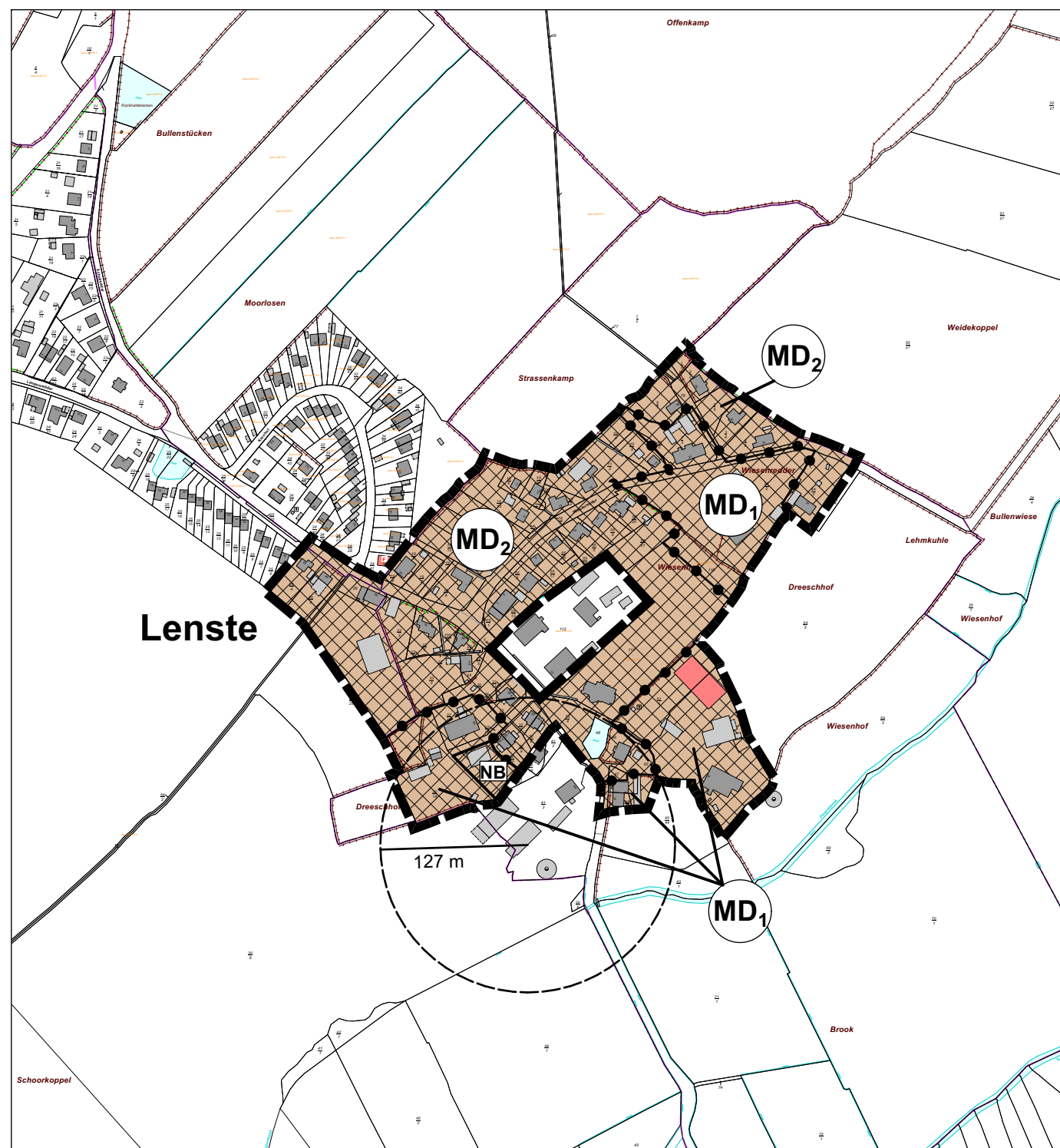
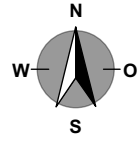


Bebauungsplan Nr. 4, Teil 2 der Gemeinde Grömitz

Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000



Planzeichenerklärung

Es gelten die **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, das **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, die 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 und die **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

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

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

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

II. Darstellung ohne Normcharakter

MD₂ Zuordnender Nummerierung

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

um 50 % reduzierter Abstandsbereich (Geruchsschwellenbereich) nach der TA-Luft 2021

Teil B: Text

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

1.1 Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe) als Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 und 2 BauNVO innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Fläche unzulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB in den MD-1- und -2-Gebieten unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Abweichend von Punkt 1.1 (1) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" in den MD-1- und -2-Gebieten zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.
- In den MD-2-Gebieten ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 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.
- In den MD-2-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume und Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig.
- In den MD-Gebieten ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO die in § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume oder Gebäude für Hotels ortstypisch. Daher bleibt die Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig und ist damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

In den MD-2-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in den Bereichen zwischen den Verkehrsflächen und den den Verkehrsflächen zugewandten Gebäudefluchten unzulässig.

2. Festsetzung auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb dem im „Teil A: Planzeichnung“ gekennzeichneten Bereiche Radius mit der Erläuterung „50 % reduzierter Abstandsbereich“ sind „sonstige Wohngebäude“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur zulässig, wenn:

- ein qualifiziertes Sondergutachten nach der TA-Luft 2021 die Verträglichkeit gegenüber den qualifizierten landwirtschaftlichen Betrieben nachweist oder
- die relevanten emittierenden Tierhaltungen nachweislich aufgeben worden sind.

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

- Zufahrt je Grundstück:** Je Grundstück in den MD-2-Gebieten ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig. Ausgenommen von den Begrenzungen der Breite von Zufahrten sind die Zufahrten, die gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betrieben dienen.
- 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.
- Dachneigung:** Die Mindestdachneigung von Hauptgebäuden in den MD-2-Gebieten beträgt 15 Grad. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Hallenbauten, die einem Gewerbe oder der Landwirtschaft dienen.
- Einfriedung:** Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind in den MD-2-Gebieten diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig und zwar als:
 - Laubgehölze in Form einer Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder
 - bepflanzte Steinwälle.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a und § 30 Abs. 3 BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4, Teil 2 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet im südlichen Bereich von Lenste, beidseitig des Wiesenredders sowie südlich des Kreuzungsbereiches Langenredder/ Kornhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 14.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 11.07.2022 bis einschließlich zum 25.07.2022 durchgeführt worden.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat am 19.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, Teil 2 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, Teil 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Begründung wurden in der Zeit vom 28.01.2025 bis einschließlich dem 04.03.2025 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx 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 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter <https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren> 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 28.01.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt. Die erneute Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx 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 zusätzlich unter <https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren-zu-bauleitplanungen> ins Internet eingestellt.

Grömitz, Siegel (Sebastian Rieke)
- Bürgermeister -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, Teil 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, Siegel (Sebastian Rieke)
- Bürgermeister -

- Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung Nr. 4, Teil 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Grömitz, Siegel (Sebastian Rieke)
- Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4, Teil 2 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 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 in Kraft getreten.

Grömitz, Siegel (Sebastian Rieke)
- Bürgermeister -

Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 4, Teil 2



für ein Gebiet im südlichen Bereich von Lenste, beidseitig des Wiesenredders sowie südlich des Kreuzungsbereiches Langenredder/ Kornhof

Stand: 19.11.2024

Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Verfasser:



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