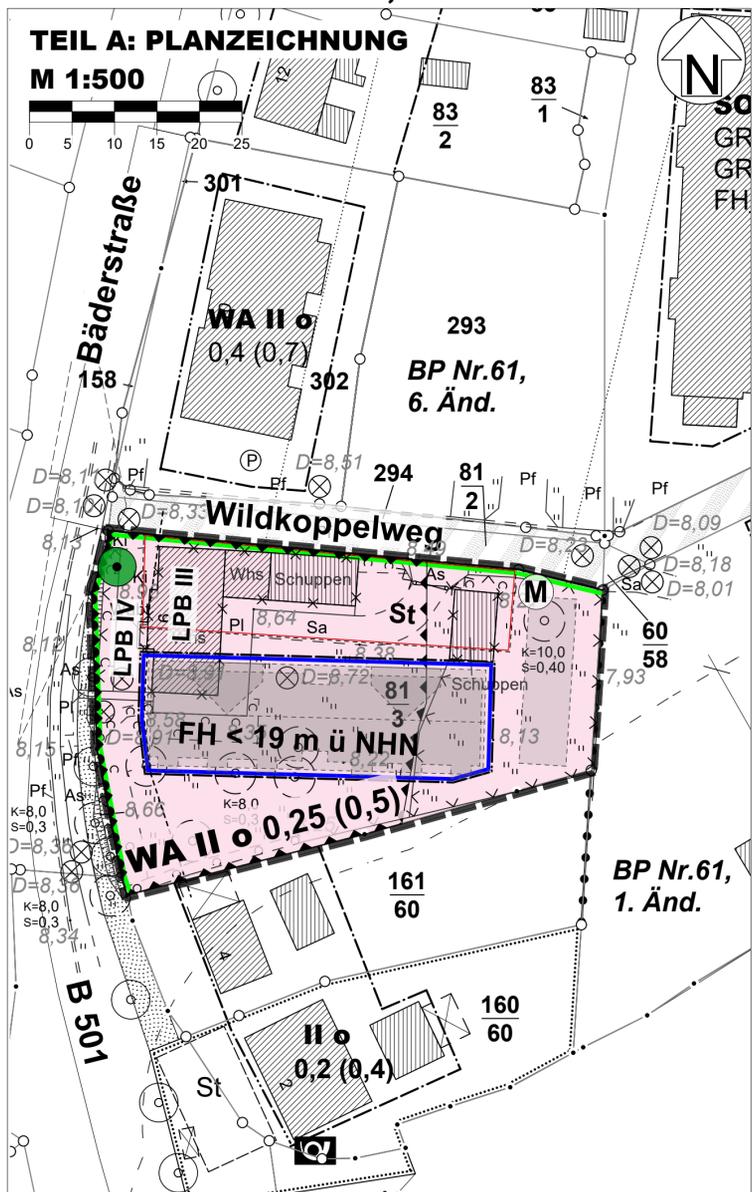


BEBAUUNGSPLAN NR. 61, 4. ÄNDERUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig.
(2) Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
1.2 GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Im WA-Gebiet sind zwischen der Baugrenze und ihrer gedachten Verlängerung und der Bäderstraße / B 501 Stellplätze, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 140 % bzw. bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
(2) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.
3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)
(1) Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind zwischen der Baugrenze bzw. ihrer gedachten Verlängerung und der Bäderstraße / B 501 unzulässig.
(2) Außenterrassen und Balkone im Umfang der Textziffer 2.1.(2) dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO über die Baugrenze vortreten. Ebenso dürfen untergeordnete Bauteile die Baugrenzen überschreiten. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) In Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.
(2) In den LPB III und LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Bäderstraße, B 501) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
(3) Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
(4) Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
(5) Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
6.1 NEBENANLAGEN
Oberirdische Gasbehälter, Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind so anzuordnen, dass sie von der Bäderstraße / B 501 nicht sichtbar sind. Ansonsten sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper oder sie sind durch Gehölze zu umkleiden.
6.2 EINFRIEDUNGEN
(1) Als Einfriedungen zu den angrenzenden Straßen sind zulässig:
- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist,
- bepflanzte Steinwälle oder
- senkrechte Holzlattenzäune bis 1,20 m Höhe.
(2) Gabionenwände und Kunststoffflechtwände bzw. Stoffeinflechtungen in Zäunen sind unzulässig.
6.3 DÄCHER DER WOHNGEBÄUDE
(1) Zulässig sind ausschließlich symmetrische Sattel-, Wal-, Krüppelwalmdächer.
(2) Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung bei eingeschossigen Hauptbaukörpern von 45° bis 55° und bei zweigeschossigen Hauptbaukörpern von 20° bis 35° zulässig.
(3) Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur auf der von der Bäderstraße / B 501 abgewandten Seite zulässig.
(4) Zur Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen und -schindeln zulässig. Reflektierende bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig.
(5) Solaranlagen sind zulässig.
6.4 FASSADEN DER WOHNGEBÄUDE
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.
6.5 ANZAHL DER STELLPLÄTZE
In dem WA-Gebiet ist je Wohnung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Grömitz durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13a BauGB i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 für das Eckgrundstück südlich der Straße Wildkoppelweg und östlich der Bäderstraße / B 501 in der Ortslage Cismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung vom 19.11.2024.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" am xx.xx.xxxx.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung in der Zeit vom 04.12.2024 bis 18.12.2024 durchgeführt.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat am 21.01.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.groemitz.eu und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich 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 wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, den Siegel (Sebastian Rieke) -Bürgermeister-
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Bad Schwartau, den Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

Grömitz, den Siegel (Sebastian Rieke) -Bürgermeister-
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Grömitz, den Siegel (Sebastian Rieke) -Bürgermeister-
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Grömitz, den Siegel (Sebastian Rieke) -Bürgermeister-

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 BauGB	
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§§ 1-11 BauNVO	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB	§ 16 BauNVO
(0,5)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß		
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß		
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß		
FH ≤ 19 m ü. NHN	MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL		
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE		
	BAUGRENZE		
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE		
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN		
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN		
SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB	
	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN		
St	STELLPLÄTZE		
	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB	
	ABGRENZUNG LÄRMPGEBELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER			
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN		
	FLURSTÜCKSGRENZEN		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN		
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNG		
	HÖHENPUNKTE		
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER		
	MÜLLSAMMELPLATZ		

SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 61

in der Ortslage Cismar östlich der Bäderstraße und südlich des Wildkoppelweges - Bäderstraße 6 -

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

Stand: 13. Mai 2025

