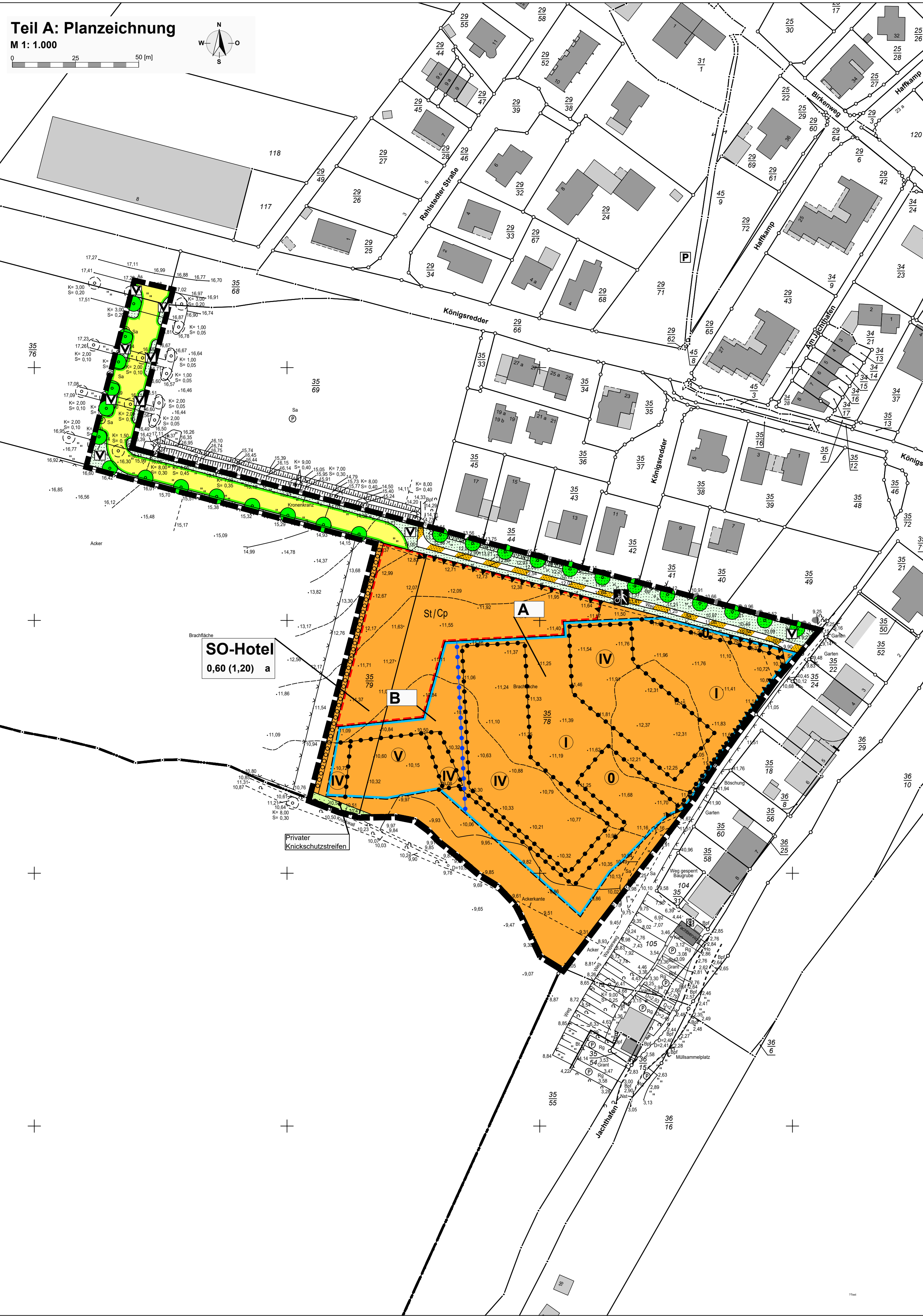


Gemeinde Grömitz
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54.2 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 12 BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz
südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Jachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz - beim Jachthafen -,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, erlassen:



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)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Hotel

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

0,60
(1,20)
I
A
Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse - zwingend -
zuordnende Bezeichnung

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

öffentliches Verkehrsgrün

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen"

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

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

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

St/Cp Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze und Carports

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Geschossigkeiten innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung der Höhen der Baugebiete A und B innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmschutzwand

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

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

(1) Innerhalb des SO-A-Gebietes sind folgende maximale Höhen in Meter (m) zulässig, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt:

Geschossigkeit	Oberkante des Gebäudes
I	6,00 m
IV	19,00 m

(2) Innerhalb des SO-B-Gebietes sind folgende maximale Höhen in Meter zulässig, bezogen ab 10,00 m über Normalhöhennull als Bezugspunkt:

Geschossigkeit	Oberkante des Gebäudes
IV	13,00 m
V	19,00 m

(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) zulässig.

(4) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich zulässig.

(5) Innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in dem Sondergebiet sind technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull als Bezugspunkt.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

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

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone bis max. 3 m Tiefe und 8 m Länge parallel der Gebäudewand zulässig.

(2) Innerhalb und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in dem Sondergebiet sind ebenerdige und hochbauliche Nebenanlagen, die der Nutzung dienen, ohne Einschränkung der Kubikmeterbegrenzung, innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Die Mindestgröße des SO-Gebietes beträgt 11.000 m².

5. 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 im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und die "anzupflanzenden Bäume" nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

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

(1) Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 18 des Gutachtens) bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennmissgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.



(2) Von den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (vgl. Anlage 18 des Gutachtens) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennmissgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung/in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
(Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 17.09.2025 (Gutachten 2221-01).

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

Die "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und die "anzupflanzenden Bäume" sind als heimische, standortgerechte Gehölze und Bäume zu bepflanzen.

8. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.

9. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt innerhalb des Planungsbereichs für das SO-Gebiet - Hotel - nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 5 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:

- die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
- die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
- die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohnungsbau oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des „Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
- die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Fläche eines Jahres unbewohnt sind.

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

- Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig.
Abweichungen sind zulässig, wenn die genannten Materialien mit Nutzungen als technische Anlagen ergänzt werden, die der Nutzung von regenerativen Energien sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienen.
- Gartengestaltung: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gründerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 30.06.2011. 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 BauGB ist vom xx.xx.xxxx bis um xx.xx.xxxx durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 07.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 12.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, wurde der Öffentlichkeit am 31.05.2023 bis zum 04.07.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden am xx.xx.xxxx unter <https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren-zu-bauleitplanungen-und-staedtebaulichen-satzungen> 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 31.05.2023 und vom 25.02.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Bauleitplanung hat erneut am 05.02.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung, wurde der Öffentlichkeit am 31.05.2023 bis zum 04.07.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen 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 und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter <https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren>.

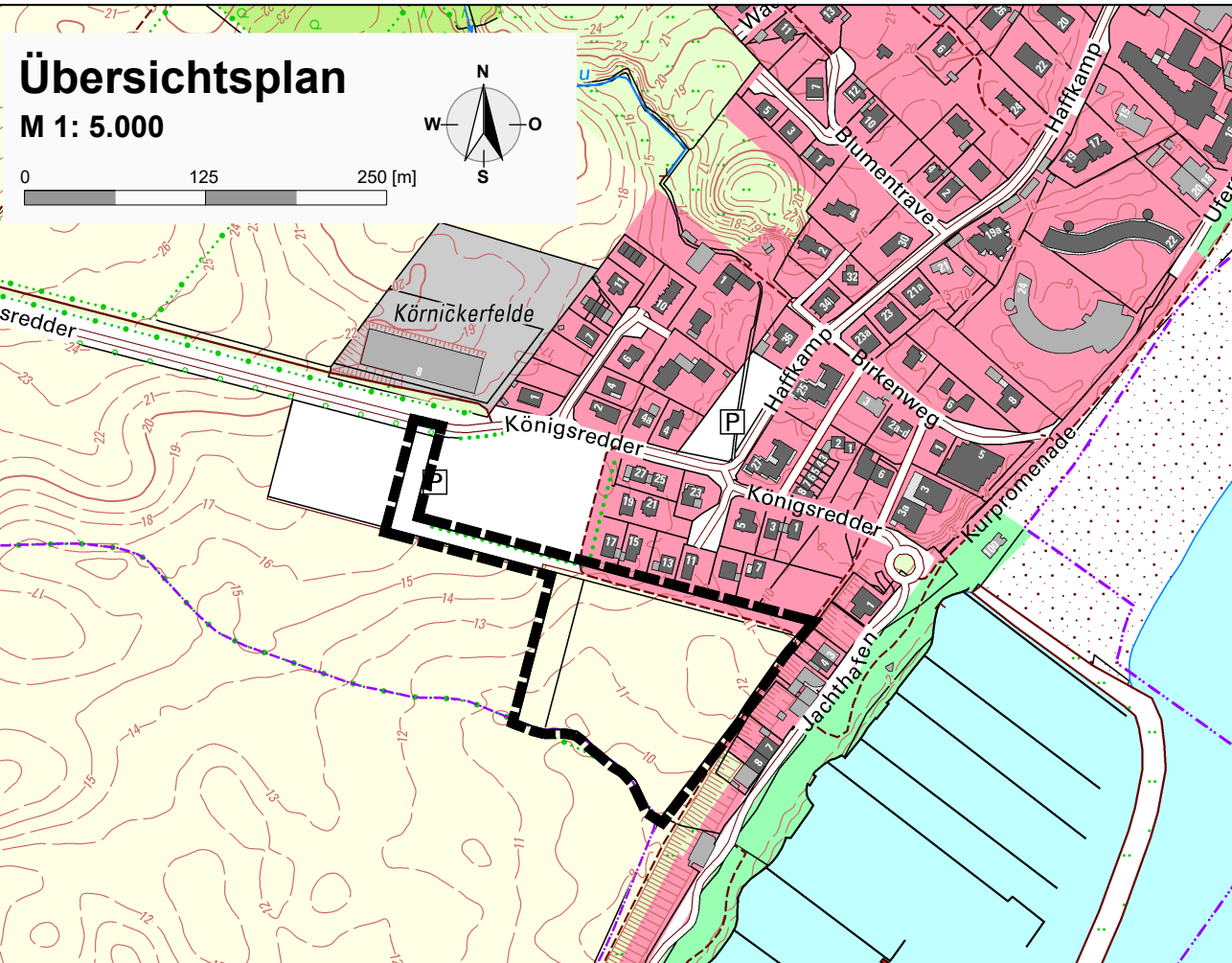
- Grömitz, Siegel (Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
- Bad Schwartau, xx.xx.xxxx Siegel (Hellen) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Grömitz, Siegel (Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
- Grömitz, Siegel (Sebastian Rieke) - Bürgermeister -

- Grömitz, Siegel (Sebastian Rieke) - Bürgermeister -
- Grömitz, 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 sowie mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen 2 und 3 der Begründung und Umweltbericht auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Nach § 215 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden unbeachtlich:
- eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
 - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § 4 Abs. 3 GO die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54.2 der Gemeinde Grömitz

südlich des Königsredders bzw. westlich oberhalb des Jachthafens, am südwestlichen Ortsrand von Grömitz - beim Jachthafen -

Stand: 5. Februar 2026
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB

Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Fachbereich 4 „Planen und Bauen“ der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden.

Teil B: Text

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Hotel - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Das Sondergebiet - Hotel - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.
- Zulässig sind in den SO-A- und SO-B-Gebieten:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Konferenz- und Gesellschaftsräume,
 - sonstige, den SO-Gebieten - Hotel - dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Hotel dienen,
 - Mitarbeiterwohnungen und Betriebsleiterwohnungen.

(3) Darüber hinaus ist im SO-A0-Gebiet zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften mit den dazugehörigen Außenanlagen und
 - Außenschwimmböden,
- die als Außenstandorte dem im SO-A-Gebiet ansässigen Hauptbetrieb dienen.

(4) In dem SO-Gebiet sind Stellplätze und Carports für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ zulässig.

Die dafür erforderlichen Zufahrten sind darüber hinaus allgemein zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zulässig:

- technische Nebenanlagen (wie Verteilerkästen, Schächte etc.),
- maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 8,0 m Höhe, bezogen ab 11,70 m über Normalhöhennull (NHN) als Bezugspunkt.

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 BauNVO ist im SO-A0-Gebiet die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundfläche um 2.300 m² zulässig, wenn diese Maßnahmen der Errichtung einer Schank- und Speisewirtschaft mit den dazugehörigen Außenanlagen dient.
Innerhalb dieser festgesetzten Grundfläche sind folgende eingeschossige bauliche Anlagen zulässig:
 - als Überdachungen der Terrassenfläche bis zu 450 m² Geschossfläche, wenn diese nicht mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres aufgebaut bleibt, und
 - als gastronomische Anlagen, die als Außenstandorte dem im SO-A-Gebiet ansässigen Hauptbetrieb dienen bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 200 m². Dabei beträgt die die zulässige Geschossfläche je Anlage maximal 50 m².
- Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO-A-Gebiet mit der Bezeichnung „0“ die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundfläche um 400 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Errichtung von Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie Pool und Sportgeräte, dient.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann als Ausnahme die festgesetzte "Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß" im SO-Gebiet um ein Vollgeschoss erhöht werden, wenn das darunter liegende Geschoss der Errichtung von Abstell-, Technik- und Kellerräumen dient. Trifft die Voraussetzung zu, ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Geschossfläche um 2.600 m² zulässig.