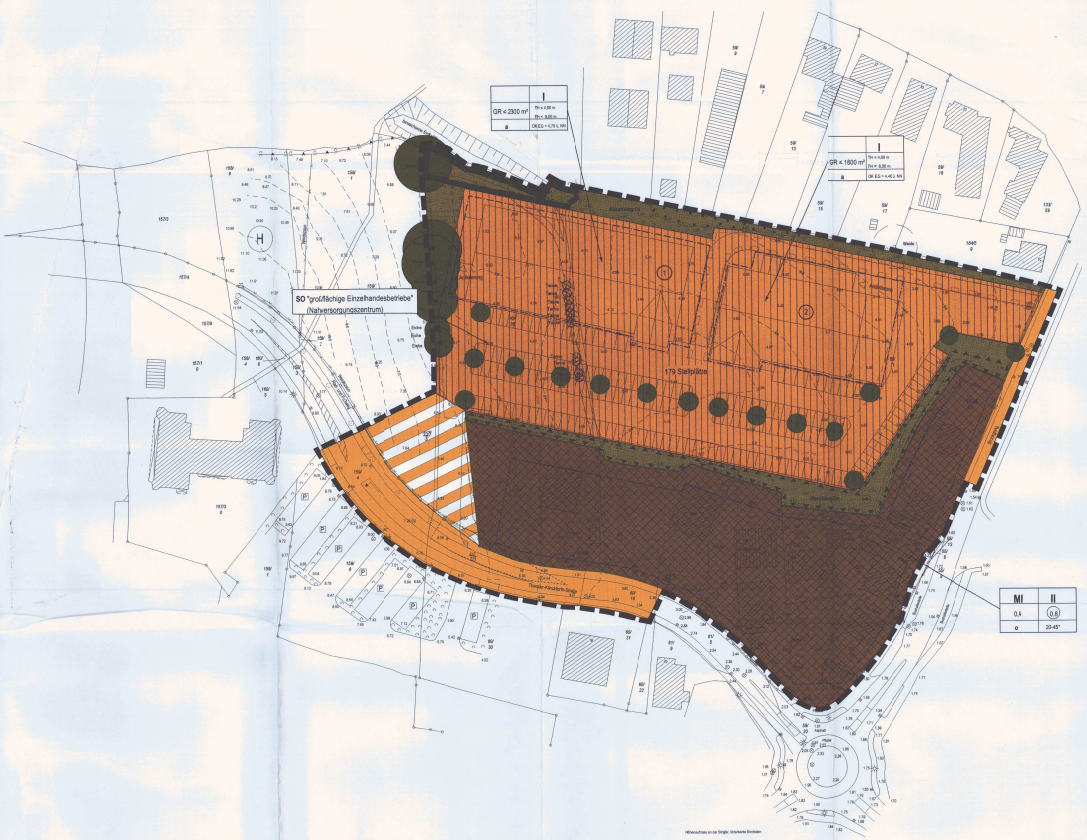
Satzung der Gemeinde Grömitz über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

Teil A - Planzeichnung M. 1:500



Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 6 und 11 BauNVO)

- Mischgebiet
- (SO) Sonstiges Sondergebiet "großflächige Einzelhandelsbetriebe" (Nahversorgungszentrum) maximale Verkaufsfläche 2.500 m²

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

GR = 1.000 m² Grundfläche der baulichen Anlage

- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß
- HK EG Höhe des Fußbodens ü .NN
- TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH Firsthöhe als Höchstmaß
- 20° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

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

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Ein- und Ausfahrt-

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung: Abschirmgrün (privat)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen "Schallschirm"

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen mit Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.1 BauBG)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen incl. Werbeanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: St Stellplätze
- Mit Fahrrechten zu Gunsten der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)

2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen
- geplante Stellplatzanordnung
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 59/21 Flurstücksbezeichnung
- 1 Bezeichnung der Baufenster

planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalplanung umweltschutz
Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax.: (04521) 798810
email: eutin@planung-blanck.de

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)

(1) Mischgebiet
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr.8 Vergnügungsstätten des § 6 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gemäß § 1 Nr. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(2) Sonstiges Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Nahversorgungszentrum)"
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.
Zulässig sind:
- großflächiger Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche mit einem untergeordnetes Non-Food-Sortiment
- Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel
- Werbeanlagen

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

(1) Verkaufsfläche
Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird im Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Nahversorgungszentrum)" auf maximal 2.500 qm begrenzt.
(2) Trauf- und Firsthöhe
Bezugspunkt für die Ermittlung der First- und Traufhöhen ist die Oberkante des Erdschossfußbodens des jeweiligen Baukörpers.
(3) Stellplätze
Für die Errichtung von Stellplätzen ist die Grundfläche des Sondergebietes und des Mischgebietes, abweichend von dem Inhalt der BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 auszunutzen.

3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 BauNVO)

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

(1) Abweichende Bauweise
Abweichend von der offenen Bauweise sind innerhalb der aweichende Bauweise auch Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50 m zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

(1) Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §14 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes zwischen der straßenzugewandten Gebäudeaußenwand sowie deren seitlichen Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Der naturschutzrechtlich zu ertringende Ausgleich wird vorstehig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 (7. Änderung) erbracht. Als Ausgleichfläche wird das im Rahmen des Ökokontos stillgelegte 10.481 m² große Flurstück 7/21 der Flur 5 Gemakung Lenste zugeordnet. Das Ökokonto der Gemeinde Grömitz wird entsprechend fortgeführt.

7. Flächen für besondere Anagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigr technischer Vorkehrungen und Anlagen(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Für die geplanten Einzelhandelsbetriebe beträgt die zulässige Betriebszeit werktags 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr.
(2) An Sonn- und Feiertagen ist eine Öffnung beider Einzelhandelsbetriebe von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig.
(3) Die Belieferung der Einzelhandelsbetriebe muss werktag in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen.
(4) In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sind außen Gebiete des Sondergebietes, mit Ausnahme des Betriebes des Technikzentralen aus Gründes des immisionsschutzes keine weiten Aktivitäten zulässig.
(5) In dem Zufahrtsbereich von der Theodor-Klinkforth-Straße (Verkehrsberuhigte Fläche "Einfahrt") ist die Aufstellung von maximal 5 Fahrenmasten zulässig. Die Sendorte des Fahnenmasten sind in einer Entfernung von maximal 10 m zu der Theodor-Klinkforth-Straße zu wählen. Die Fahnenmasten sind so auszuführen oder zu nutzen, dass nächtliche Geäuschemissionen vermieden werden.
(6) Die Lieferzonen für die Belieferung der festgesetzten Einzelhandelsbetriebe sind einzuhausen. Die Einhausung ist auch im Bereich des Bodens und des Hausanschlusses fugendicht auszuführen. Die Materialien für die Einhausung müssen ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² aufweisen. Zur Belieferung müssen die LKW rückwärts in der Einhausung fahren. Die Länge der Einhausung muss die LKW- Ladefläche um mindestens 8 m überdecken.
(7) Der in der Planzeichnung festgesetzte Schallschirm musssuch am Boden fugendicht ausgeführt werden. Der Schallschirm ist mit einem Flächengewicht von mindestes 15 kg/m² und entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze in 1,20 m Höhe, bezogen auf die Parkplatzoberfläche zu errichten. Innerhalb dieser Anforderungen kann das Material für den Schallschirm frei gewählt bzw. kombiniert werden (Massiv, Holz, Glas usw.) .

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Säumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf der Grünfläche "Parkanlage" im Verbandt s 1 m die in der Pflanzliste 1 des Grünordnungsplanes genannten Gehölzarten als verpflanzte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Als Einzelbäume innerhalb des Sondergebietes sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten heimische Bäume und Sträuchen (gemäß Pflanzliste 2 des Grünordnungsplanes) als Hochstamm oder als Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cmzu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Für die gegebenenfalls nicht zu erhaltenden Einzelbäume im Grünstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Radweg sind gleichwertige Ersatzpflanzungen der verbleibenden Verkehrsgrünfläche vorzunehmen.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

(1) Sondergebiet
(1.1) Als Fassadenmaterial ist nur roter Klinker zulässig. Die Fassaden sind durch verkleinterte Mauervorsprüngeu gliedern.
(1.2) Es sind nur feste Dachdeckungen in roten bis braunen Jachpfannen zulässig.
(1.3) Innerhalb des westlichen Baufensters 2 sind Werbeanlagen an dem Baukörper nur entlang der östlichen Gebäudeseite und auf der östlichen Hälfte der Frontseite des Gebäudes (südliche Gebäudeseite) zulässig.
(1.4) Innerhalb des östlichen Baufensters 1 sind Werbeanlagen nur entlang der westlichen Gebäudeseite und auf der westlichen Hälfte der Frontseite des Gebäudes (südliche Gebäudeseite) zulässig.
(2) Mischgebiet
(2.1) Als Fassadenmaterial ist nur roter Verblendstein zulässig. Für Bauteile, die nicht überwiegen (z.B. Loggien, Erkan, Vordächer, Fenstersürze usw.) ist außerdm als Fassadenmaterial Holz, Sichtbeton, Verschieferung, Putz oder Metall zulässig.
(2.1) Es sind nur feste Dachdeckungen in roten bis braunen Jachpfannen zulässig. Bei roten Klinkerfassaden sind auch schwarze bis dunkelgraue Dachpfannen, Verschiederungen und Metalleindeckungen zulässig.
(2.2) Für Garagen und Anbauten an den Hauptbaukörpern mit die gleichen Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden.
(2.3) Für eingeschossige Nebengebäude und Garagen sowi für Hauptbaukörper, die 33% der Grundfläche nicht überschreiten, sind auch Flachdächer zulässig.
(2.4) Staffelgeschosse sowie Teile das letzten Vollgeschosses können mit Materialien verkleidet werden, die in ihrer Farbe der Dacheindeckung entsprechen.
(2.5) Trennnauern und Sichtschutzwände sind im Anschlus an die Gebäude bis zu einer Tiefe von maximal 5m und einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.
(2.6) Die Sockelhöhe der Läden und Geststätten darf maximal 0,25 m über der Hinterkante des Gehweges der zugehörigen Erschließungsstraße betragen. Für ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden ist die Sockelhöhe auf maximal 1,00 m über der Hinterkante des Gehweges der zugehörigen Erschließungsstraße begrenzt.

Hinweis
(1) Umweltverträglichkeitsprüfung
Die Vorprüfung nach § 3c zum Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtline, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 200 bzw. nach dem Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften im Landesrecht (Vogelschutz-Richtlinie, FFH-Richtlinie, UVP-Änderungsrichtline und Zoo-Richtline) -Landesartikelgesetz- vom 13.05.2993 zur Feststellung der UVP-Pflicht hat ergeben, dass das durch den Bebauungsplan Nr. 45, 7. Änderung der Gemeinde Grömitz ermöglichte Sondergebiet für großflächiges Einzelhandel mit seinen erheblichn oder nachhaltigen Umweltauswirkungen in besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft verbunden ist. Für das Vorhaben entfällt die UVP-Pflicht.
(2) Grünordnungsplan
Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig mit dem Grünordnungsplan.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27.August 1997 (BGBL. I S: 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. August 2001 (GVOBL Schl.-H. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretungn der Gemeinde Grömitz vom 24.06.2004 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz für das Gebiet nördlich der Theodor-Klinkforth-Straße, südlich und westlich des Brookganges und östlich des Hubschrauberlandeplatzes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)i. M. 1:500 und dem Text(Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehrs-, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz vom 07.04.2004.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" "Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 16.04.2004 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.02.2004 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom15.04.2404 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Verkehrs-, Bauwesen und Umwelt hat am 07.04.2004 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.04.2004 bis zum 25.05.2004 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gettend gemacht werden können, am 16.04.2004 in den "Lübecker Nachrichten" / "Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden.

23743 Grömitz, den 1 1. Nov. 2004 — Schulz, Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 02.11.2004 sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23758 Oldenburg, den 03.11.2004 — Ruwoldt, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.11.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

23743 Grömitz, den 1 1. Nov. 2004 — Schulz, Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.11.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

23743 Grömitz, den 1 1. Nov. 2004 — Schulz, Der Bürgermeister

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

23743 Grömitz, den 1 1. Nov. 2004 — Schulz, Der Bürgermeister

Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ein- schließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie 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 05.11.2004 in Kraft getreten.

23743 Grömitz, den 15. Nov. 2004 — Schulz, Der Bürgermeister

Übersichsplan M. 1: 5.000

2. AUSFERTIGUNG

Satzung der Gemeinde Grömitz über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

für das Gebiet nördlich der Theodor- Klinkforth- Straße, südlich und westlich des Brookganges und östlich des Hubschrauberlandeplatzes.