

# BEBAUUNGSPLAN

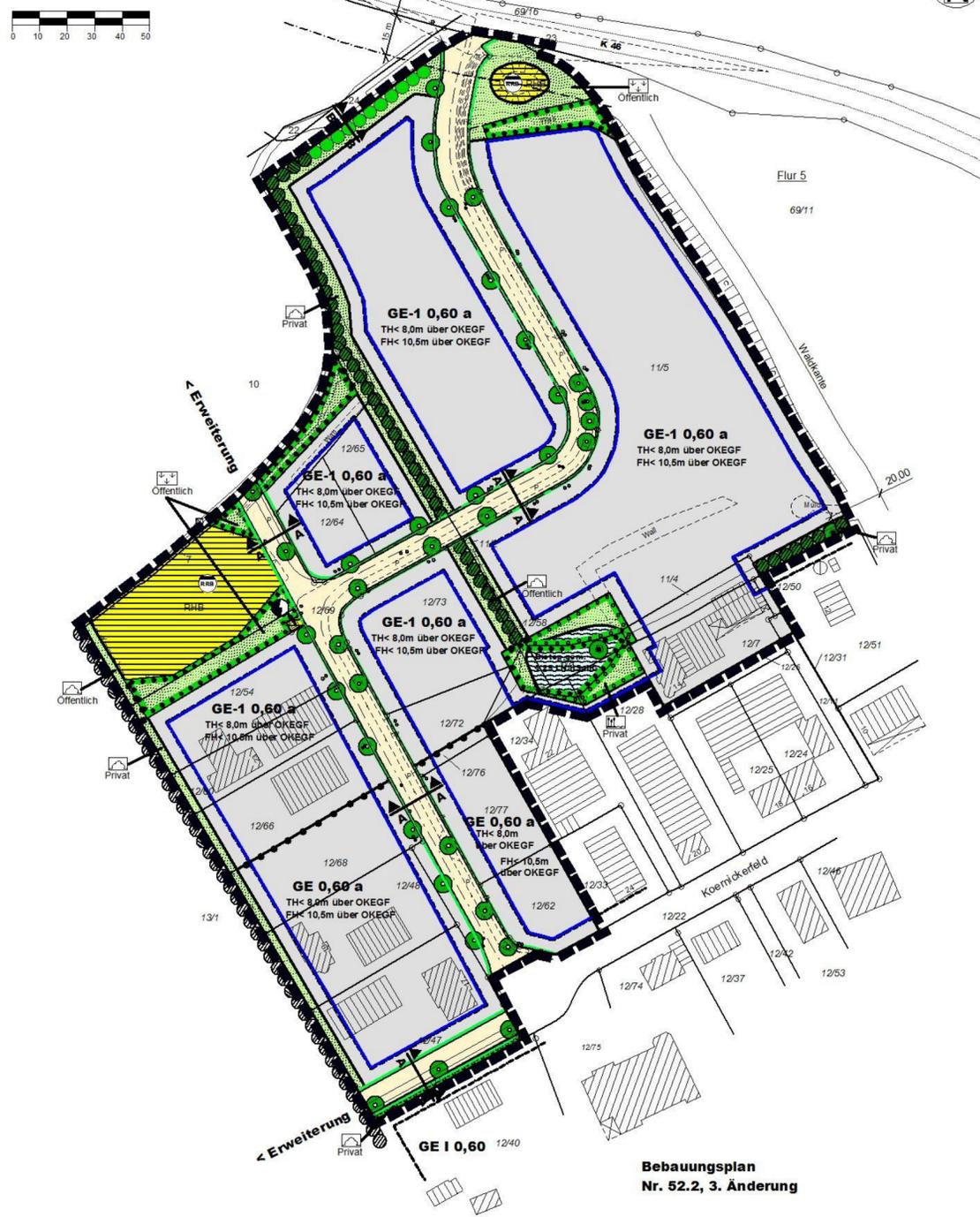
# NR. 52.2, 5. ÄNDERUNG

# DER

# GEMEINDE

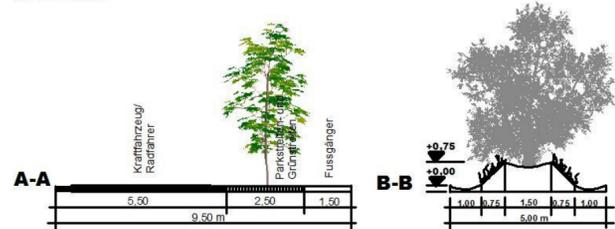
# GRÖMITZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG  
M 1: 1.000



Bebauungsplan  
Nr. 52.2, 3. Änderung

QUERSCHNITTE  
M 1: 100



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE GEWERBEGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH < 10,50m über OKEGF FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN

TH < 8m über OKEGF TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLTRENNSYSTEME UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)

ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

FEUCHTWEIFE

UFERSCHUTZSTREIFEN/UFERSTREIFEN

KNICKSCHUTZSTREIFEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ANPFLANZEN VON KNICKS § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

BÖSCHUNGEN

SICHTDREIECKE

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

VORHANDENE KNICKS § 25 LNatSchG

ANBAUFREIE ZONE - 15m ZUR KREISSTRASSE- § 29 StrWG

KLEINGEWÄSSER § 25 BauGB

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

a) Gemäß § 1, Abs. 9 BauNVO sind in den GE/GE-1 - Gebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebssinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nur außerhalb der Flächen GE-1 allgemein zulässig.

c) Gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) in den GE/GE-1-Gebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

d) Gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) in den GE/GE-1-Gebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

e) Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche bis zu 200 m² zulässig, wenn sie:

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,

- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und

- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### 1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Straßenverkehrsflächen und den dazu parallel verlaufenden Baugrenzen 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)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl in den GE-/GE-1-Gebieten zulässig, wenn das Grünflächendefizit in gleichem Maße über Dachbegrünung ausgeglichen wird.

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

##### 3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

#### 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche schubhemmende Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist durch den straßenbegleitenden Park- und Grünstreifen der im Bebauungsplan dargestellten Straßenprofile auf der Verkehrsfläche je eine Grundstücksein- bzw. -ausfahrt von max. 6 m Breite oder zwei Grundstücksein- bzw. -ausfahrten von je 4,00 m Breite zulässig.

#### 6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die Grünflächen "Schutzanpflanzungen" und Knickschutzstreifen" sind naturnah zu gestalten und zu pflegen.

6.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. (Siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52.2, 2. Änderung).

6.3 Auf den Park- und Grünstreifen der im Bebauungsplan dargestellten Straßenprofile sind im Abstand von < 24 m großkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden. (Siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52.2, 2. Änderung).

6.4 Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbau zu pflanzen. (Siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52.2, 2. Änderung).

6.5 Fassaden mit mehr als 25 m Länge sind mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen.

6.6 Die Regenrückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise herzustellen. (Siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52.2, 2. Änderung).

6.7 Die Böschungen auf den privaten Grundstücken sind im Verhältnis 1: 3 auszubilden.

#### 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

##### 7.1 EINFRIEDUNGEN ZUR STRASSE

Einfriedigungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedigungen erreichen. Die Einfriedigungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

##### 7.2 STELLPLATZE

Stellplätze sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster), soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Grömitz durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (T 04521 717-0)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB vom 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO vom 10.01.2006) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.04.2009 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52.2 der Gemeinde Grömitz für das Gewerbegebiet Kömckerfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 11.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 19.11.2008.

2. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

3. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 11.09.2008 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 01.12.2008 bis zum 06.01.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.11.2008 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grömitz, 11.05.2009 (Scholz) - Bürgermeister -

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.04.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.04.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 11.05.2009 (Scholz) - Bürgermeister -

8. Der katastermäßige Bestand am 12.08.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 29.04.2009 (Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

Grömitz, 11.05.2009 (Scholz) - Bürgermeister -

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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, sind am 13.05.2009 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am 14.05.2009 in Kraft getreten.

Grömitz, 14.05.2009 (Scholz) - Bürgermeister -

*Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung*

## SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ

### ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG

### DES BEBAUUNGSPLANES NR. 52.2

Gewerbegebiet Kömckerfeld

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 07. April 2009

