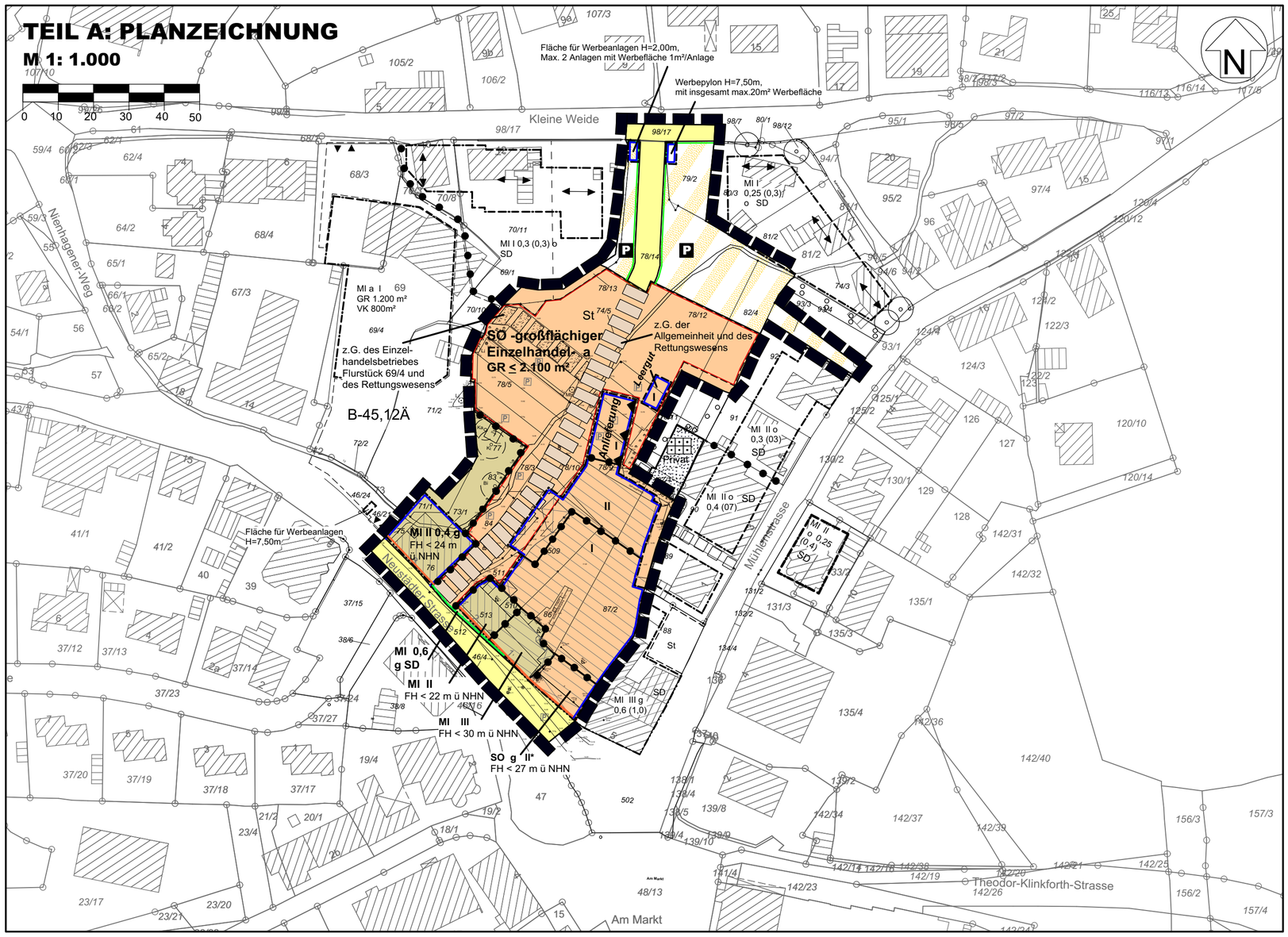
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 45, 16. ÄNDERUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000

0 10 20 30 40 50



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL -	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GR ≤ 2.100 m²	GRUNDFLÄCHE	
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH max. 27 m ü NHN	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
	BAULINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
P	PARKPLÄTZE	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
St	STELLPLÄTZE	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
SD	SATTELDACH	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
88	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	

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 SONSTIGES SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL -

(§ 11 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

(2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zulässig:

1. Ein Vollsortimenter/großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche mit den Kernsortimenten
   - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop, Getränkemarkt)
   - Gesundheit und Körperpflege
2. Wohnungen im Obergeschoss innerhalb des Sondergebietes II*.

1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 84 LBO)

(1) Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind im Sondergebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Einkaufswagensammelboxen im Sondergebiet sind davon ausgenommen.

(2) Untergeordnete freistehende Nebenanlagen - einschließlich Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) - sind bis zu einer Höhe von 7,50 m zulässig. Dieses gilt nicht für Werbetafeln an vorhandenen Gebäuden. Bezugspunkt für die Gesamthöhe der freistehenden Werbeanlagen im Sondergebiet ist die Mitte der Oberkante der Stellplatzanlage im Plangebiet. Bezugspunkt für die Gesamthöhe der freistehenden Werbeanlagen im Mischgebiet ist die Mitte der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, nicht höher als 0,6 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt im Sondergebiet ist die Mitte der Oberkante der Stellplatzanlage im Plangebiet. Bezugspunkt im Mischgebiet ist die Mitte der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässigen Grundflächen im Sondergebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 155 % und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,95 überschritten werden.

(2) Die im Sondergebiet festgesetzte Grundflächen kann ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Terrassen, bis zu 10% nach § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.

(3) Die im Mischgebiet 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl kann ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Terrassen, bis zu 20% nach § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 22-23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Bei festgesetzter abweichender Bauweise ist ein einseitiger Grenzabstand sowie die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Die Anlieferungsrampe des geplanten Lebensmittelmarktes ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung für Lärmschutzmaßnahmen entlang der Linie mit einer Lärmschutzwand abzuschirmen (mindestens 2,50 m hoch und 22 m lang, mit einem Flächengewicht von 15-20 kg/m² und unmittelbar an das Gebäude anschließend).

5. FESTSETZUNGEN NACH § 12 ABS. 3a BauGB

(1) Innerhalb des Sondergebietes 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 sind zulässig.

6. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN (§ 1 ABs. 7 Nr. 2 BauNVO)

In den Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohngebäude) im Erdgeschoss unzulässig.

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 12 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2015 folgende Satzung über die 16. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz für einen Bereich zwischen der B501 Kleine Weide im Norden, der Mühlenstraße im Osten und der Neustädter Straße im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 02.07.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 04.06.2015.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 12.06.2015 bis zum 29.06.2015 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.05.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 20.08.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2015 bis zum 23.11.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 13.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Grömitz, den 28.01.2016 Siegel (Burmeister) -Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am 12.11.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 11.01.2016 Siegel (Ruwoldt) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, den 28.01.2016 Siegel (Burmeister) -Bürgermeister-

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

Grömitz, den 28.01.2016 Siegel (Burmeister) -Bürgermeister-

13. 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 02.02.2016 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, Entschädigungsansprüchen 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 03.02.2016 in Kraft getreten.

Grömitz, den 03.02.2016 Siegel (Burmeister) -Bürgermeister-

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ ÜBER DIE 16. ÄNDERUNG DES VORHABEN-BEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 45

für einen Bereich zwischen der B501 Kleine Weide im Norden, der Mühlenstraße im Osten und der Neustädter Straße im Süden

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 17. Dezember 2015

