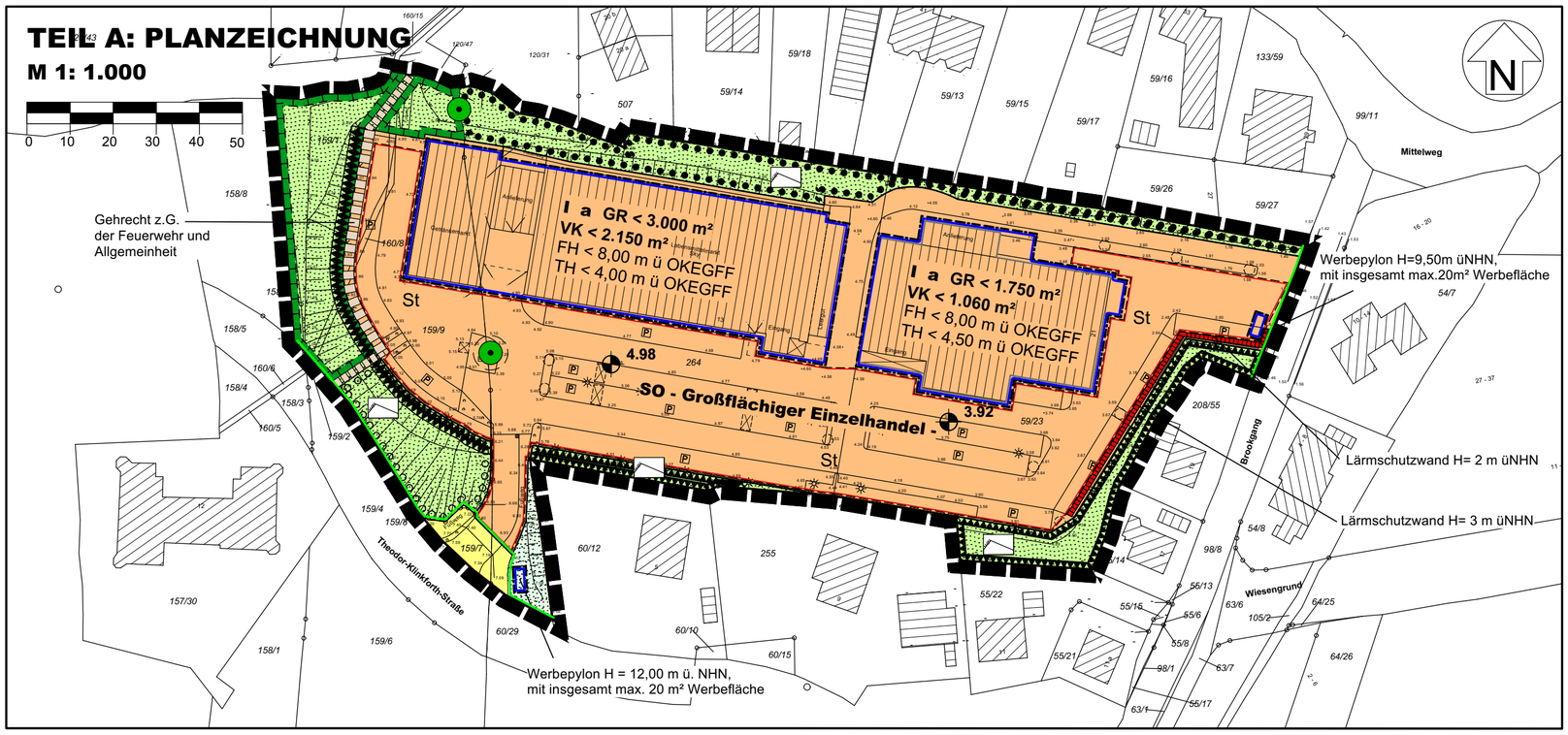
BEBAUUNGSPLAN NR. 45, 18. ÄNDERUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

SO — SONSTIGE SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

VK ≤ 1.400 m² VERKAUFSFLÄCHE

GR ≤ 2.100 m² GRUNDFLÄCHE

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH < 8,00 m ü OKEGFF — FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

TH < 4,00 m ü OKEGFF — TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

H < 12,00 m ü NHN — HÖHE DER (WERBEANLAGE) BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

4.98 — BEZUGSHÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSGRÜN

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ABSCHIRMGRÜN

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

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

St — STELLPLÄTZE

MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES "STÜTZMAUER IN EINER HÖHE VON 1.20 M ÜBER OK STELLPLÄTZE" — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LÄRMSCHUTZWAND — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

88 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

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.

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2021

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 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

(2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zulässig:

1. Im westlichen Baufenster ein Backshop und / oder Getränkemarkt mit insgesamt bis zu 450 m² Verkaufsfläche und Vollsortimenter / großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit insgesamt bis zu 1.700 m² Verkaufsfläche mit den Kernsortimenten
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit und Körperpflege

2. Im östlichen Baufenster ein Discounter/großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 1.060 m² Verkaufsfläche mit den Kernsortimenten
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop, Getränkemarkt)
- Gesundheit und Körperpflege.

1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 86 LBO)

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

(2) Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Standorten für Werbeanlagen sind je Einzelhandelsbetrieb eine weitere freistehende Nebenanlagen - einschließlich Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) - innerhalb des Sondergebietes zulässig. Die maximale Höhe dieser Werbeanlage darf 7,50 m nicht überschreiten. 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.

(3) Innerhalb des westlichen Baufensters sind Werbeanlagen ausschließlich an der östlichen und auf der Frontseite des Gebäudes (südliche Gebäudeseite) zulässig.

(4) Innerhalb des östlichen Baufensters sind Werbeanlagen ausschließlich an der westlichen und auf der Frontseite des Gebäudes (südliche Gebäudeseite) sowie am östlichen Giebel zulässig.

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen im Sondergebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 250 % und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 überschritten werden.

2.2 HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN (§18 BauNVO)

(1) Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal bis zu 20 cm über dem Bezugspunkt (BHZ) liegen. Für die Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen gilt für das westliche Baufenster der westliche Bezugspunkt und für das östliche Baufenster der östliche Bezugspunkt mit den folgenden Rahmenbedingungen:
- Bei ebenem Gelände der festgesetzte Bezugspunkt
- Bei ansteigendem Gelände der festgesetzte Bezugspunkt vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem Mittelpunkt der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite
- Bei abfallendem Gelände der festgesetzte Bezugspunkt vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem Mittelpunkt der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22-23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

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

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

(1) Die Maßnahmen werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dienen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Plangebiet im Sinne des § 19 BNatSchG.

(2) Die Maßnahmenfläche ist flächenhaft mit Sträuchern zu bepflanzen. Geeignete Arten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

(3) Innerhalb des Sondergebietes ist eine künstliche Böschungssicherung mittels Beton oder Kunststein nur bis zu einer Höhe von 1,20 m ab OK Stellplatz zulässig. Weitergehende Höhenversprünge sind nur mit natürlichen Materialien (Findlinge) zulässig.

(4) Innerhalb der Grünflächen dürfen zum Geländeausgleich und zur Böschungssicherung nur Findlinge eingesetzt werden.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Innerhalb der Stellplatzanlage ist je 10 Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe bzw. der Pflanzfläche muss mindestens 5 m² betragen. Geeignete Arten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

(3) Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 14 heimische Laubbäume entsprechend der im Grünordnungsplan genannten Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Der zum Erhalt festgesetzte Baum im Sondergebiet ist vor Beginn von Baumaßnahmen zu schützen. Die Größe der Baumscheibe bzw. der Pflanzfläche muss mindestens 5 m² betragen.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

(1) Im westlichen Baufenster ist als Fassadenmaterial nur rötlicher Klinker zulässig. Die Fassaden sind durch verklinkerte Mauervorsprünge zu gliedern. Untergeordnet kann, ergänzend zu der Klinkerfassade, bis zu 1/3 der Fassadenfläche mit einer Metallverkleidung versehen werden.

(2) Im östlichen Baufenster ist als Fassadenmaterial nur grauer / anthrazitfarbener Klinker zulässig. Die Fassaden sind durch verklinkerte Mauervorsprünge bzw. Sichtbetonlisenen zu gliedern.

(3) Es sind nur feste Dacheindeckungen in roten bis braunen und dunkelgraue (anthrazitfarbene) Dachpfannen sowie Gründächer zulässig.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.02.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45, 18. Änderung der Gemeinde Grömitz für das Gebiet zwischen der Theodor-Klinkforth-Straße im Süden und dem Brookgang im Norden und Osten, 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 02.06.2016.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" am 12.01.2017.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 23.01.2017 bis 03.02.2017 durchgeführt.
3. Auf Beschluss des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 26.04.2018 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 26.04.2018 den Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes und die 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 18.06.2018 bis 18.07.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegegeben werden können, am 02.06.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.groemitz.eu ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.07.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Grömitz, den 08.05.2023 Siegel (Burmeister) -Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am 02.03.2023 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Oldenburg i.H., den 14.03.2023 Siegel (Alexander) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.04.2022 bis 06.05.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.04.2022 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter www.groemitz.eu ins Internet eingestellt.
10. Der Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Nr. 9) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2022 bis 09.11.2022 während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.10.2022 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Grömitz unter https://www.groemitz.eu/groemitz/bauen-wohnen/aktuelle-beteiligungsverfahren ins Internet eingestellt.
11. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.02.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

    Grömitz, den 08.05.2023 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 08.05.2023 Siegel (Burmeister) -Bürgermeister-

13. 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 17.05.2023 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 18.05.2023 in Kraft getreten.

    Grömitz, den 19.05.2023 Siegel (Burmeister) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung (der 18. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Grömitz übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Grömitz kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE GRÖMITZ ÜBER DIE 18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

für ein Gebiet zwischen der Theodor-Klinkforth-Straße im Süden und dem Brookgang im Norden und Osten

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 21. Februar 2023

