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 § 5 BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gemäß § 1 Nr. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Sonstiges Sondergebiete "Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Nahversorgungszentrum)"

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche mit einem untergeordneten 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 ausnutzbar.

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

(1) Bei der Ermittelung 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 abweichende 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 erbringende Ausgleich wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 (7. Änderung) erbracht. Als Ausgleichsfläche wird das im Rahmen des Ökokontos stillgelegte 10.481 m² große Flustück 72/1 der Flur 5 Gemarkung Lenste zugeordnet. Das Ökokonto der Gemeinde Grömitz wird entsprechend fortgeführt.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstiger 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 werktags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen.
(4) In der Nachzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr sind auf den Gelände des Sondergebietes, mit Ausnahme des Betriebes des Technikzentralen, aus Gründes des Immissionsschutzes keine weiten Aktivitäten zulässig.
(5) Im dem Zufahrtsbereich von der Theodor-Klinkforth-Straße (Verkehrsberuhigte Fläche: "Ein/Ausfahrt") ist die Aufstellung von maximal 5 Fahnenmasten zulässig. Die Standorte 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 Geräuschemissionen vermieden werden.
(6) Die Ladezonen 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 die Einhausung fahren. Die Länge der Einhausung muss die LKW- Ladebrücke um mindestens 8 m überdecken.
(7) Der in der Planzeichnung festgesetzte Schallschirm muss auch am Boden fugendicht ausgeführt werden. Der Schallschirm ist mit einem Flächengewicht von mindestens 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 (Mauer, Holz, Glas usw.) .

8. Anpflanzen 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 der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf der Grünfläche "Parkanlage" im Verband 1 x 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 Stauden (gemäß Planzliste 2 des Grünordnungplanes) als Hochstamm oder als Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu 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 verklinkterte Mauervorsprüngezu gliedern.
(1.2) Es sind nur feste Dachdeckungen in roten bis braunen Dachpfannen 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, Erken, Vordächer, Fentsterstürze usw.) ist außerdem als Fassadenmaterial Holz, Sichtbeton, Verschieferung, Putz oder Metall zulässig.
(2.1) Es sind nur feste Dachdeckungen in roten bis braunen Dachpfannen zulässig. Bei roten Klinkerfassaden sind auch schwarze bis dunkelgraue Dachpfannen, Verschieferungen und Metalleindeckungen zulässig.
(2.2) Für Garagen und Anbauten an den Hauptbaukörpern sind die gleichen Materialien wie für das Hauptgebäude zu verwenden.
(2.3) Für eingeschossige Nebengebäude und Garagen sowie für Hauptbaukörper, die 33% der Grundfläche nicht überschreiten, sind auch Flachdächer zulässig.
(2.4) Staffelgeschosse sowie Teile das letzten Vollgeschosses können mit Materialen verkleidet werden, die in ihrer Farbe der Dacheindeckung entsprechen.
(2.5) Trennmauern und Sichtschutzwände sind im Anschluss 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 Gaststätten 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 1,20 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 2001 bzw. nach dem Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften im Landesrecht (Vogelschutz-Richtlinie, FFH-Richtline, UVP-Änderungsrichtline und Zoo-Richtline) -Landesartikelgesetz- vom 13.05.2993 zur Feststellung der UVP-Pflicht ha t ergeben, dass das durch den Bebauungsplan Nr. 45, 7. Änderung der Gemeinde Grömitz ermöglichte Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit keinen erheblichen 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.