TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

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

1.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN FÜR BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO)

a) Innerhalb der Teilflächen der GE/GE[1]-Flächen dürfen folgende, für Einwirkungsorte außerhalb des Plangebietes immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens Nr. 00-06-8 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dpl.-Ing. Volker Ziegler vom 28.06.2000) nicht überschritten werden:

Flächen	LW" in dB(A) je m² tags	LW" in dB(A) je m² nachts
GE-1	69	60
GE-2	69	50
GE-3	69	54
GE-4,5,6	69	55

Hinweis: Weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

1.2 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 Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nur außerhalb der Flächen GE-1, GE-2, GE-3, GE-4 und des nördlichen Viertels des GE-5 allgemein zulässig.
Gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 1 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 Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) innerhalb der Flächen GE-1, GE-2, GE-3, GE-4 und des nördlichen Viertels des GE-5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

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

d) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) in den GE/GE[1]-0,6-Gebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

e) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den GE/GE[1]-0,6-Gebieten als Einzelhandelsbetriebe nur Betriebe in Verbindung mit dem ausgeübten Gewerbe am Standort zulässig.

f) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist im GE-0,15-Gebiet die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung "Vergnügungsstätten" nur als Diskothek zulässig.

1.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.4 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 BESTIMMUNGEN DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die Zahl der Vollgeschosse in den GE-I- Gebieten ausnahmsweise um ein weiteres Vollgeschoß erhöht werden, wenn eine Geschoßflächenzahl von 1,0 nicht überschritten wird.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

a) Die zulässige Grundflächenzahl im GE-0,15-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 430 von Hundert und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,8 überschritten werden.

b) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl in den GE/GE[1]-0,6-Gebieten zulässig, wenn das Grünflächendefizit in gleichem Maße über Dachbegrünung ausgeglichen wird.

2.3 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

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

3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist durch den straßenbegleitenden Park- und Pflanzstreifen auf der Verkehrsfläche je eine Grundstücksein- bzw. -ausfahrt von max. 6m Breite oder zwei Grundstücksein- bzw. -ausfahrten von je 3,50m Breite zulässig.
Die Grundstücksanschlüsse sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte abzustimmen. Zwischen den Grundstücksein- bzw. -ausfahrten und den angrenzenden Straßenbäumen ist ein mindestens 2m breiter Abstand einzuhalten.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und §9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchB)

5.1 Als Ausgleichsfläche für den geplanten Knickdurchbruch auf den Flurstück 11/1 ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB z.G. des GE-Gebietes ein ca. 110m langer Knick außerhalb des Änderungsbereiches- in der Gemarkung Grömitz, Flur 5, Flurstück 69/11 (Bebauungsplan Nr. 52.2, 2.Änderung und Erweiterung)- zu erbringen.

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

6.1 Mindestens 20% der Bauflächen sind als private Grünflächen herzurichten.

6.2 Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Für jede angefangenen 350m² dieser Flächen ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Sofern auf der an das Grundstück angrenzenden Straßenseite kein Grünstreifen mit Baumpflanzgebot vorhanden ist, sind diese an der Grenze zum Straßenraum im Abstand von < 24m zu pflanzen.

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

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

6.5 Auf den Park- und Grünstreifen der im Bebauungsplan dargestellten Straßenprofile sind im Abstand von < 24 cm 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 + Erweiterung).

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

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

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

6.9 Die Böschung 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

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

7.2 EINFRIEDUNGEN ZUR SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine mindestens 2m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Arten anzulegen und zu unterhalten.

7.3 STELLPLÄTZE

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