Gemeinde Grömitz
- Bebauungsplan Nr. 90 -

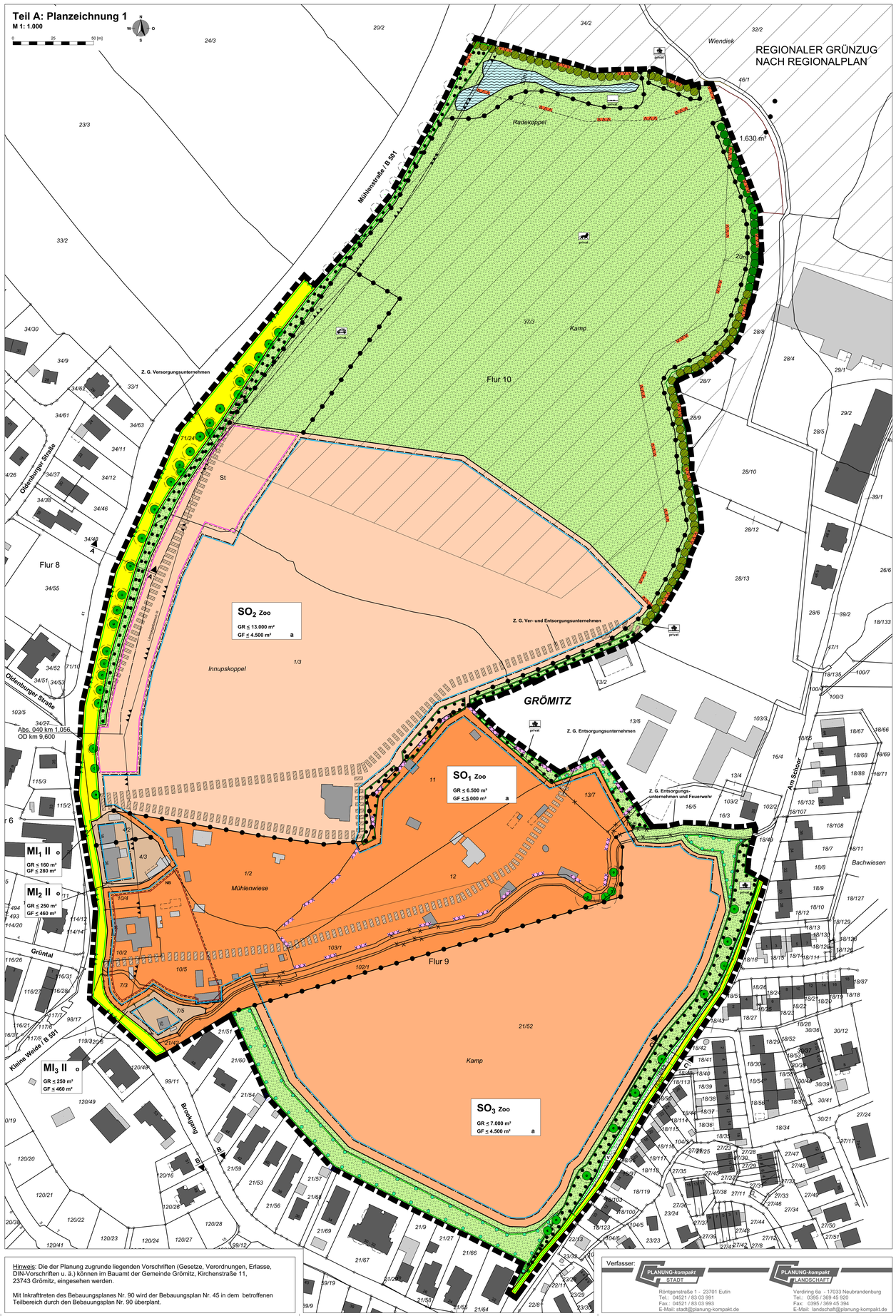
Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.07.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 90 der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet zwischen der Mühlenstraße im Westen, dem Brookgang im Süden und der Straße Am Schoor im Osten - "Zoo Grömitz" (Teil 1) und und ein Gebiet zwischen dem Gewässer Scheidebek im Norden, dem Mittelweg im Süden und der Straße Am Schoor im Westen (Teil 2); bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung 1

M 1: 1.000

0 25 50 [m]



Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Grömitz, Kirchenstraße 11, 23743 Grömitz, eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 90 wird der Bebauungsplan Nr. 45 in dem betroffenen Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 90 überplant.

Verfasser:

PLANUNG-kompakt STADT
Röntgenstraße 1 · 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
E-Mail: stadt@planung-kompakt.de

PLANUNG-kompakt LANDSCHAFT
Verdiring 6a · 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax: 0395 / 369 45 394
E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO Zoo — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Zoo

NB — Nutzungsbeschränkung (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 und 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GR ≤ 160 m² — Grundfläche (GR) in Quadratmetern (m²) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GF ≤ 280 m² — Geschossfläche (GF) in m² der baulichen Anlagen als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliches Verkehrsgrün

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zoo

Überlaufparkplatz

Gehölzschutzstreifen

Retentionsgrün / Feuchtbiotop

naturnahe Wasserflächen / Feuchtbiotop -

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a+b, § 1a BauGB)

Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Anpflanzung von Knicks (§ 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Lärmpegelbereich III — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), hier: Stellplätze

Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

4/2 — Flurstücksbezeichnung

38 — vorhandene bauliche Anlage

A A — Straßenquerschnitt

9,600 km OD — Ortsdurchfahrtsgrenze

MI3 — Zuordnernde Nummerierung der Baugebiete

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone - 20 m zur Bundesstraße (§ 9 FStrG)

Erhaltung von Knicks (§ 21 LNatSchG)

30 m Waldschutzstreifen (LWaldG)

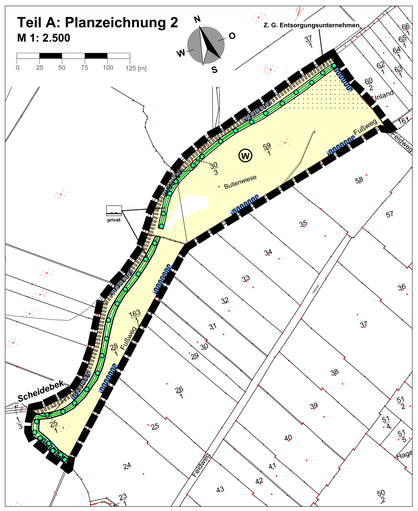
IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

W — Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen: Überschwemmungsgefährdeter Bereich, da die Fläche im Vordeichgelände unter 3,50 m über NN liegt und somit besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Teil A: Planzeichnung 2

M 1: 2.500

0 25 50 75 100 125 [m]



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Zoo (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Zoo - dient ausschließlich der Präsentation von Tieren und Pflanzen zu Zwecken der Bildung, der Erholung und dem Naturschutz für die Öffentlichkeit, sowie den nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die für den Gesamtbetrieb des Zoos erforderlich sind.

(2) Zulässig sind in allen SO-Gebieten:
1. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung (einschließlich sanitäre Anlagen, Unterstände, Grillhütten), die dem Betrieb, der Bewirtschaftung und Wartung des Zoos dienen,
2. bauliche Anlagen und Einrichtungen zur artgerechten Präsentation von Tieren und Pflanzen (wie Tiergehege, Tierunterkünfte, Volieren, Futterlager),
3. Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (wie Spielplätze, Indoorangebote),
4. Gewächshäuser als Bestandteil der Betriebsgebäude,
5. Zufahrten, Wege, Plätze sowie Nebenanlagen, wie Brücken, Aussichtsplattformen.

(3) Darüber hinaus sind nur zulässig im SO_1-Gebiet:
1. maximal drei Schank- und Speisewirtschaften,
2. eine Verkaufseinrichtung mit max. 200 m² Verkaufsfläche, die der Zweckbestimmung dient,
3. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. insgesamt drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie vier Personalwohnungen ausschließlich in dem in Teil A: Planzeichnung 1 als "Nutzungsbeschränkung" gekennzeichneten Bereich.

(4) Darüber hinaus sind nur zulässig im SO_2-Gebiet:
1. ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes in Form von max. 10 Übernachtungshütten,
2. die erforderlichen Betriebsgebäude, wie Werkstatt, Maschinenpark, Gewächshäuser,
3. ein Blockheizkraftwerk,
4. eine Windenergieanlage als Klein- bzw. Nebenanlage,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(5) Darüber hinaus sind nur im SO_3-Gebiet ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes in Form von max. 10 Übernachtungshütten zulässig.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

(1) In den MI-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen den Baugrenzen und zu den zugehörigen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

(2) Innerhalb des SO-Gebietes sind insgesamt zulässig für die eigene Werbung:
- maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
- zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 25 m² und ein freistehender Standpylon bis 8,0 m über Oberkante Fahrbahn der angrenzenden Straße.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind zulässig:
- "bauliche Anlagen und Einrichtungen" als Gebäude bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 1.000 m²,
- "Übernachtungshütten" jeweils bis zu einer maximalen Grundfläche von jeweils 60 m².

(2) Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist im SO_1-Gebiet die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung 1" festgesetzten Grundfläche um 750 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der temporären Überdachungen der Terrassenflächen (= windfester Sonnenschutz) dient.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die "mittlere Geländehöhe" im Mittelpunkt der jeweiligen baulichen Anlage. Zulässig sind maximale Oberkanten
- bis 12 m für bauliche Anlagen und Einrichtungen als Gebäude und Nebenanlagen,
- bis 15 m für Volieren,
- bis 6 m hohe Einzäunungen,
- bis 30 m für Windenergieanlagen und Schornsteine.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche in den MI_1-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 320 m² und die in den MI_2- und MI_3-Gebieten bis zu einer Gesamtgrundfläche von 500 m² überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen und Einrichtungen mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten der Bau von Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des SO-Gebietes beträgt 100.000 m².

5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die Grünfläche "Zoo" dient als Freifläche der Präsentation von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des sonstigen Sondergebietes "Zoo".

(2) Innerhalb der Grünfläche "Zoo" sind bauliche Anlagen und Einrichtungen bis zu 1.000 m² zulässig als
- Unterstände für Menschen bis je 50 m²,
- Grillhütten bis je 25 m²,
- Unterstände und Futterlager für Tiere bis je 300 m²,
- sowie Nebenanlagen als Wege, Brücken, Einzäunungen,

wenn sie der zweckgebundenen Nutzung dienen.

(3) Die Grünfläche "Überlaufparkplatz" dient als Stellplatzanlage - als Bestandteil des sonstigen Sondergebietes "Zoo" - an bis zu 20 Tagen je Jahr und ist in der übrigen Zeit als mehrschürige Mähwiese zu nutzen.

6. 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. m. § 18 BNatSchG)

(1) Das im "Teil A: Planzeichnung 1" festgesetzten "Gehölzstreifen" mit den Anpflanzungen und der "Wasserfläche / Feuchtbiotop" sowie das im "Teil A: Planzeichnung 2" festgesetzte "Retentionsgrün / Feuchtbiotop" und die "Wasserfläche / Feuchtbiotop" dienen als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

(2) Das im "Teil A: Planzeichnung 2" festgesetzte Rententionsgrün ist als Retentionsfläche für den angrenzenden Graben in einer naturnahen Form anzulegen (siehe Anlage "Umweltbericht").

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Lärmpegelbereiches III (siehe Teil A: Planzeichnung 1) ist die DIN 4109-1 in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

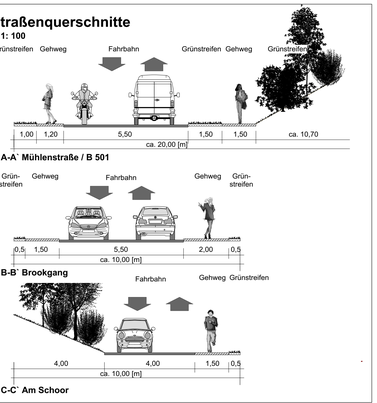
8 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

(1) Versiegelung: Zulässig sind:
- Zufahrten und Veranstaltungsflächen in den SO-Gebieten als Pflasterung,
- Zufahrten in den Grünflächen in einer wassergebundenen Form,
- Wege und Stellplätze in den SO-Gebieten und den Grünflächen einer wassergebundenen Form.

(2) Einzäunung: Die durchgängige Einzäunung der SO-Gebiete und der Grünflächen zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Straßenquerschnitte

M 1: 100



Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Umwelt vom 12.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* am 19.06.2013

2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 28.06.2013 bis zum 19.07.2013 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 19.06.2013 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"*.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 05.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt hat am 20.01.2016 und am 05.07.2016 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 04.03.2016 bis zum 08.04.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.02.2016 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* 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 26.02.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 27.06.2016 bis zum 11.07.2016 durchgeführt.

Grömitz, 30.01.2017 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

8. Der katastermäßige Bestand am 08.12.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., 25.01.2017 Siegel (Ruwoldt) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.07.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grömitz, 30.01.2017 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

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

Grömitz, 30.01.2017 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.02.2017 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* ortsüblich bekanntgemacht 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 03.02.2017 in Kraft getreten.

Grömitz, 03.02.2017 Siegel (gez. Mark Burmeister) - Bürgermeister -

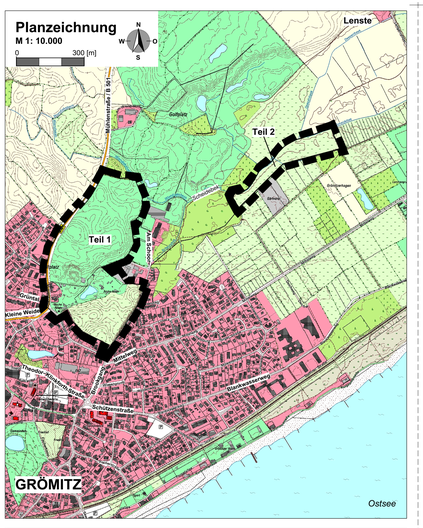
Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Landesbauordnung Schleswig-Holstein** (LBO) vom 22.01.2009, GVOBl. S. 6
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.** 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 24.02.2010, GVOBl. 2010. 301
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** vom 28.06.2007, BGBl. I S. 1206, zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen** - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11
- **Landeswaldgesetz** (WaldG) vom 04.12.2005, GVBl. 2004, 461

Planzeichnung

M 1: 10.000

0 300 [m]



Satzung der Gemeinde Grömitz über den Bebauungsplan Nr. 90

für ein Gebiet zwischen der Mühlenstraße im Westen, dem Brookgang im Süden und der Straße Am Schoor im Osten - "Zoo Grömitz" (Teil 1) und ein Gebiet zwischen dem Gewässer Scheidebek im Norden, dem Mittelweg im Süden und der Straße Am Schoor im Westen (Teil 2)

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

Stand: 12. Juli 2016