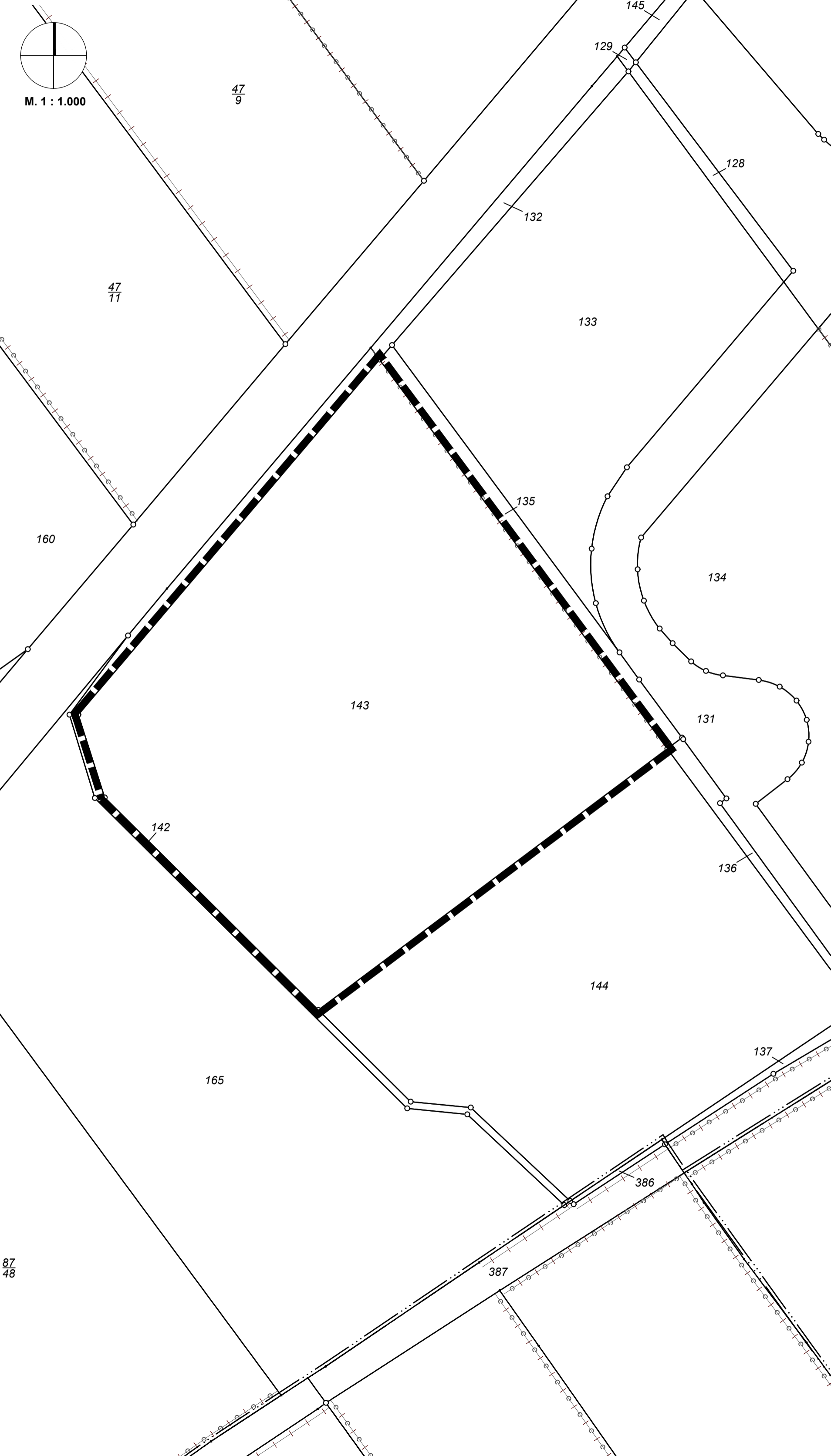


# SATZUNG DER GEMEINDE GRABAU ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

## TEIL A: LAGEPLAN



## TEIL B - TEXT

Zum Verständnis der planungsrechtlichen Festsetzungen sind nachfolgend die zur Art der baulichen Nutzung getroffenen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 in seiner Ursprungsfassung vom 23.03.2021 mit aufgeführt. Die geänderten Bereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Grabau sind rot gekennzeichnet.

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO und § 8 BauNVO**
- 1.1 Gewerbegebiet**
- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.1.2 **Ausnahmsweise** können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn
- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,
  - diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel und Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel, Drogerieartikel, Arzneimittel, Zeitungen und Zeitschriften) gehandelt wird.
- 1.1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche kann darüber hinaus **ausnahmsweise** für folgende Waren zugelassen werden:
- Kraftfahrzeuge, **Reisemobile und Wohnwagen aller Art sowie Teile und Zubehör für Kraftfahrzeuge, Reisemobile und Wohnwagen und Anhänger aller Art,**
  - Küchen bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Die genannten Überschreitungsmöglichkeiten sind nicht an die Einschränkungen zur Unterordnung der Größe der Grundfläche und Baumasse gemäß 1.1.2 gebunden.**
- 1.1.4 Im Gewerbegebiet ist die Aufstellung mobiler Verkaufsstände (z.B. Imbisswagen) auch mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.
- 1.1.5 Im Gewerbegebiet sind nicht allgemein und auch ausnahmsweise nicht zulässig:
- Tankstellen
  - Schank- und Speisewirtschaften, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Struktur nicht nur der Versorgung des Gewerbegebietes und/oder der Gemeinde Grabau dienen,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
  - Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,
  - Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungstätten,
  - Wettbüros,
  - Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen,
  - Biogasanlagen,
  - Schlackenaufbereitungsanlagen,
  - Schotterwerke,
  - Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe,
  - Schrotthandelsbetriebe und Schrottplätze,
  - Biogasanlagen,
  - Schlackenaufbereitungsanlagen,
  - Schotterwerke,
  - Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe,
  - Schrotthandelsbetriebe und Schrottplätze,
  - Autoverwertungsbetriebe,
  - Abfallumschlagstationen und
  - Tankreinigungsbetriebe.
- 1.1.6 In den Gewerbegebieten 1, 2, 3, 4 und 5 sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten nachgewiesen werden kann.
- 1.1.7 In den Gewerbegebieten 6 und 7 sind Anlagen zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können dort Anlagen höherer Abstandsklassen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten nachgewiesen werden kann.
- 1.1.8 In den Gewerbegebieten ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Grabau in seiner Ursprungsfassung vom 23.03.2021 bleiben unverändert erhalten.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB
	<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b> vorhandene Flurstücksgrenze	
143	Flurstücksnummer	
	Flurgrenze	

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... am ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ..... erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus dem Lageplan (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Internetseite des Amtes Schwarzenbek-Land unter "www.....de" veröffentlicht. Ergänzend wurden die Unterlagen in der Zeit vom ..... bis ..... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in den ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter "www.....de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus dem Lageplan (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Grabau, den .....

Siegel

.....  
Bürgermeister  
(Granzow)

- Die Bebauungsplansatzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus dem Lageplan (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Grabau, den .....

Siegel

.....  
Bürgermeister  
(Granzow)

- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Grabau, den .....

Siegel

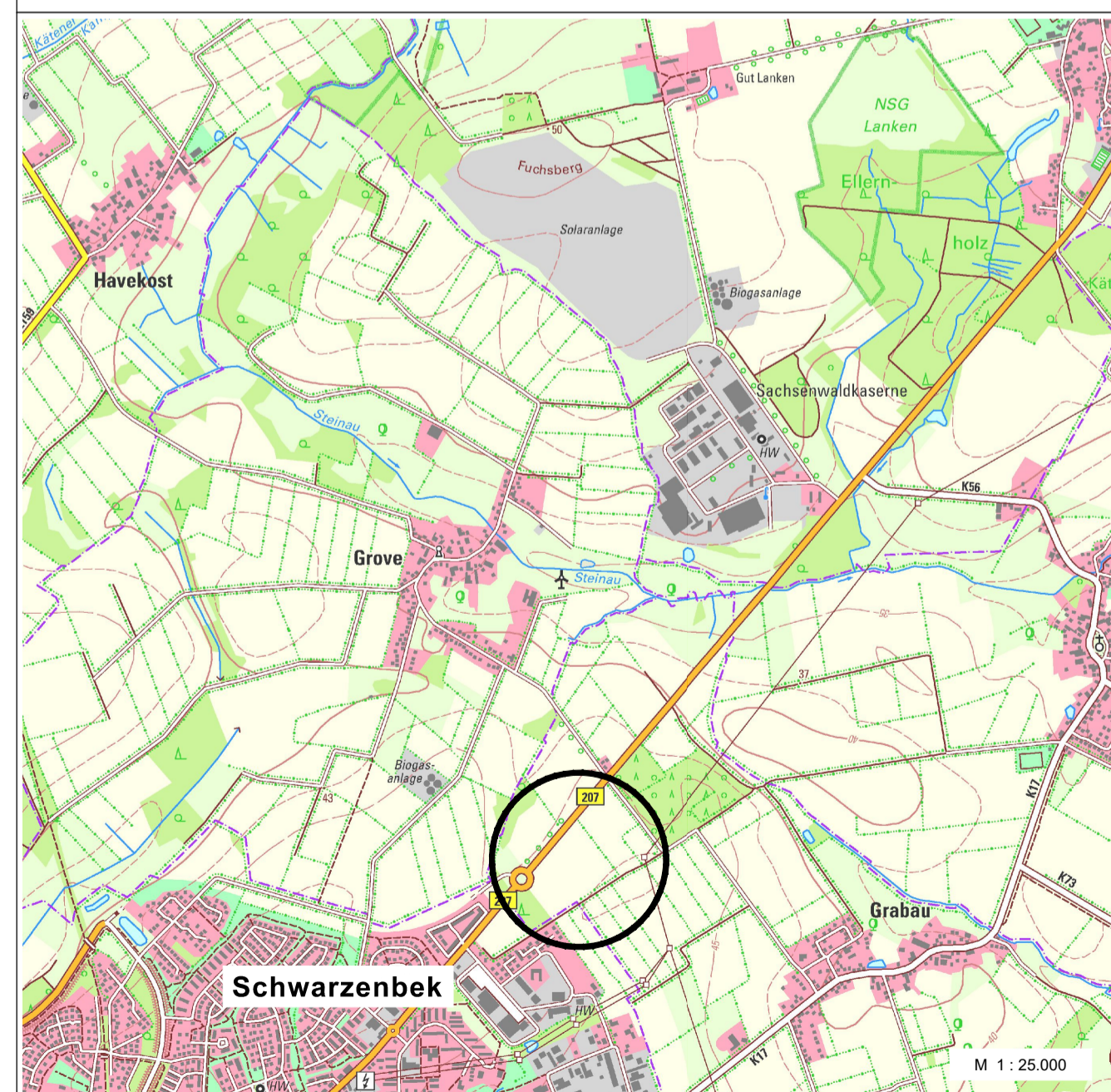
.....  
Bürgermeister  
(Granzow)

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für südöstlich der B207, südwestlich der Straße „Auf dem Ruhm“ und nordöstlich der B209 in der Gemeinde Grabau erlassen:

### Satzung der Gemeinde Grabau über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Auf'n Ruhm"

für das südöstlich der B207, südwestlich der Straße „Auf dem Ruhm“ und nordöstlich der B209



Planbearbeitung:

**PROKOM**  
 STADTPLANER UND  
 INGENIEURE GMBH  
 ■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
 23564 Lübeck  
 Tel.: 0451 / 810 20-26  
 luebeck@prokom-planung.de  
 □ Richardsstraße 47  
 22081 Hamburg  
 Tel.: 040 / 22 94 64-14  
 hamburg@prokom-planung.de

29.12.2025

31.01.2026