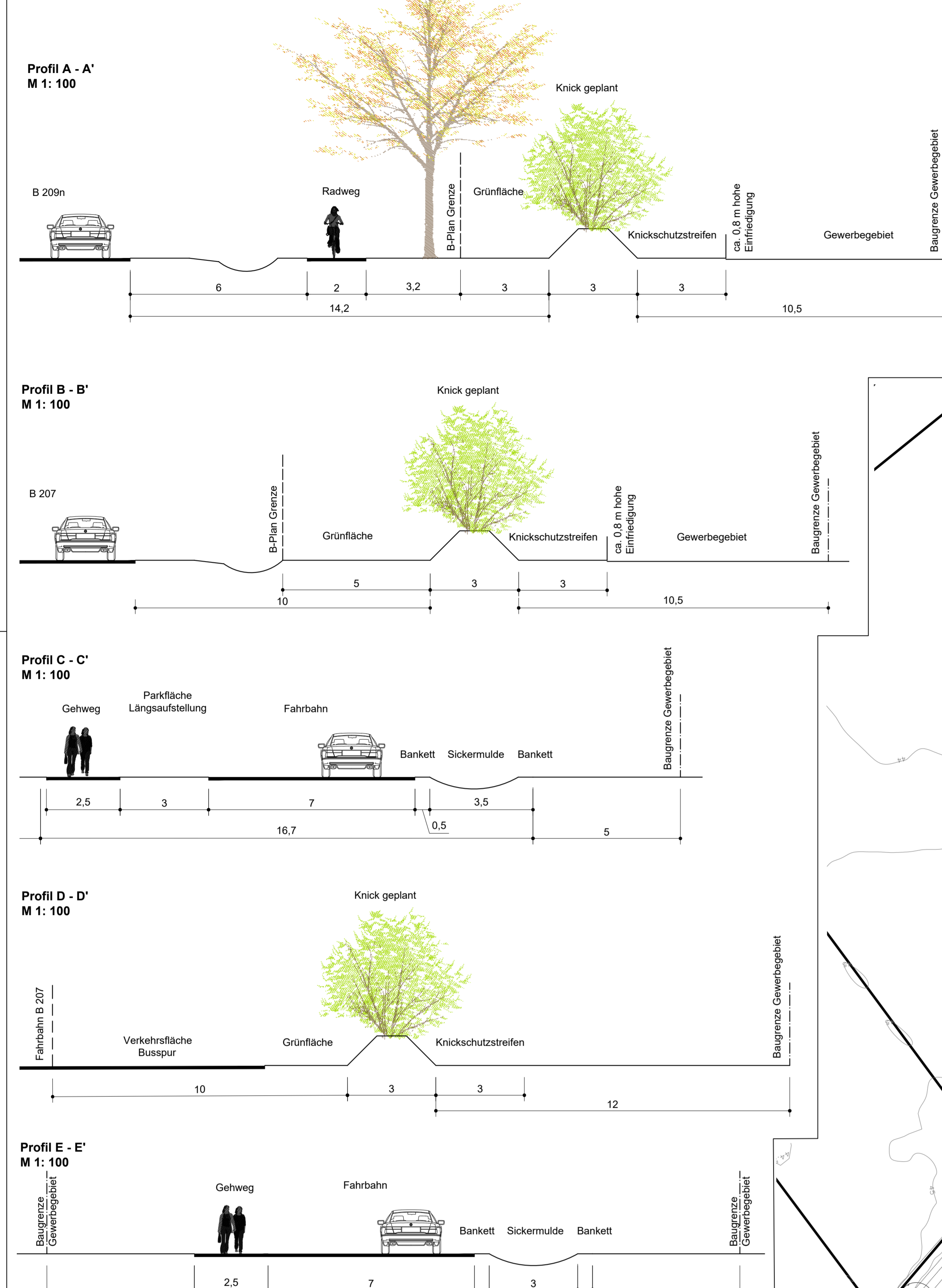


SATZUNG DER GEMEINDE GRABAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AUF'N RUHM"

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHNERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
GE	1 FESTSETZUNGEN 1.1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet Nummer	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GRZ 0,8	1.2 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16-21 BauNVO § 18 BauNVO
o	1.3 Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise (siehe Teil B - Text, Ziffer 3.1) Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO § 23 BauNVO
o	1.4 Verkehrsmittel Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhr und Abwasserbeseitigung Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit dazugehörigen Anlagen Regenwasser-Sickerbecken Schmutzwasser-Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
o	1.6 Hauptversorgungsleitungen 380 kV-Leitung (oberirdisch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
o	1.7 Grünflächen private Grünfläche Zweckbestimmung Mähweise (siehe Teil B - Text, Ziffer 5.1) Knick (siehe Teil B - Text, Ziffer 6.1-6.2) Knickschutzstreifen (siehe Teil B - Text, Ziffer 7.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o	1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Knickenschutzstreifen, 3,0 m breit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Knick gemäß Knickprofil siehe Teil B - Text, Ziffer 6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Knick siehe Teil B - Text, Ziffer 6.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
o	1.9 Sonstige Planzeichen Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen hier: - Sicherheitsbereich der 380 kV-Leitung siehe Teil B - Text, Ziffer 2.1, 6.4 und Hinweis 380 kV-Leitungsbreite - Lampebereich nach DIN 4109-1 und 4109-2 mit den LPB IV und V siehe Teil B - Text, Ziffer 8.2 Emissionskontingente Lx Tag und nachts in dB(A)w Lx Tag: 62 dB(A)w Lx Nacht: 40 dB(A)w siehe Teil B - Text, Ziffer 8.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 7 BauGB
o	2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gesetzlich geschützter Knick vorhanden (siehe Teil B - Text, Ziffer 6.1-1, 6.2) 20 m Anbauverbotzone an Bundesfernstraßen reduzierter 25 m - Waldschutzstreifen in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde	§ 9 Abs. 6 BauGB § 30 Bundes-StrG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Bundes-StrG § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG (Bundesfernstraßen)
o	3 DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER Flurstücksummen entfallende Flurstücksgrenze neue Flurstücksgrenze vorhandene Gebäude entfallender Knick vorhandene Höhenlinien Schildfeld für Anfahrtsort nach RAL Ausgabe 2012. Knickprofil Immissionsort mit Nummer	§ 24 Abs. 1 Nr. 4 LändStrG § 24 Abs. 1 Nr. 1 FStrG § 24 Abs. 2 LWAuG SöH
o	4 SONSTIGE DARSTELLUNGEN Gemeindegrenze zur Stadt Schwarzenbek	

TEIL B - TEXT

1 planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Gewerbegebiet
1.1.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.1.2 Ausgenommen können je Betrieb Einzelhandelsbetriebe bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn
- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und
- diesen in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsbetrieb ist zulässig, wenn
- die Fläche für den Einzelhandelsbetrieb nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes einnimmt und
- die Fläche für den Einzelhandelsbetrieb nicht mehr als 10% der Grundfläche des Gebäudes einnimmt.
1.1.4 Im Gewerbegebiet ist die Aufstellung mobiler Verkaufstände (z.B. Imbisswagen) auch mit naherungsverkauften Waren unzulässig.
1.1.5 Im Gewerbegebiet sind nicht allgemein und auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO):
- Verkauf- und Spielwägen, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Struktur nicht der Verwendung des Gewerbegebietes anderer der Gemeinde Grabau dienen,
- Bereiche des Betriebsbereiches und Verkaufswägen,
- Räume und Gebäude für den Verkauf von Waren, die nicht für den Verkauf von Waren bestimmt sind,
- Einrichtungen für die Schaltung von Personen in Peep-Show- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Einrichtungen für erotische Geschäfte,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsbetriebe,
- Anlagen zur Herstellung von Betonsteinen und Betonfertigteilen,
- Spielwägen,
- Schotter- und Kiesaufbereitungsanlagen,
- Schotterwerke,
- Aufbereitungsanlagen für zahnmedizinische Straßenaufsätze,
- Schmelzbehälter und Schmelzwerke,
- Aufbereitungsanlagen,
- Abfallaufbereitungsanlagen und
- Leuchtwerkwärmeanlagen.
1.1.6 In den Gewerbegebieten 1, 2, 3, 4 und 5 sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a des Baugesetzbuches (BauGB) bilden oder bilden würden, wenn diese Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen Gebäuden erreicht werden kann (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.1.7 In den Gewerbegebieten 6 und 7 sind Anlagen zulässig, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a des Baugesetzbuches (BauGB) bilden oder bilden würden, wenn diese Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein ausreichender Abstand zu schutzbedürftigen Gebäuden erreicht werden kann (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.1.8 In den Gewerbegebieten ist eine Frierenutzung nicht zulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO
1.3 Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO, § 23 BauNVO
1.4 Verkehrsmittel
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhr und Abwasserbeseitigung
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
1.6 Hauptversorgungsleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
1.7 Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
1.9 Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO, § 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 7 BauGB

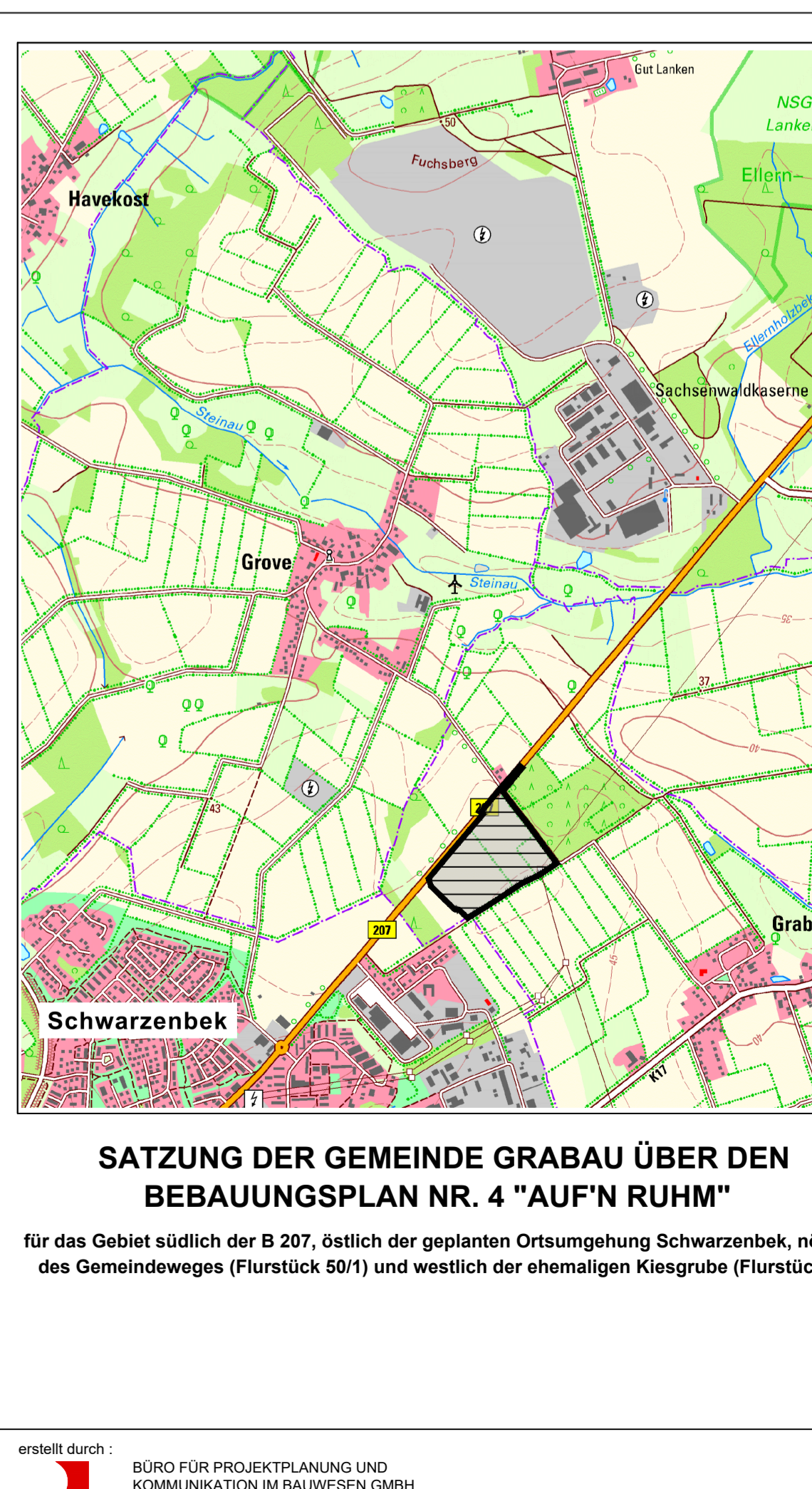
2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
§ 9 Abs. 6 BauGB, § 30 Bundes-StrG i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Bundes-StrG, § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG (Bundesfernstraßen), § 24 Abs. 2 LWAuG SöH

3 DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
§ 24 Abs. 1 Nr. 4 LändStrG, § 24 Abs. 1 Nr. 1 FStrG, § 24 Abs. 2 LWAuG SöH

4 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 64 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.10.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Auf'n Ruhm" Gem. Grabau für das Gebiet südlich der B 207, östlich der geplanten Ortsumgehung Schwarzenbek, nördlich des Gemeindegrenzes (Flurstück 501) und westlich der ehemaligen Kiesgrube (Flurstück 502), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.09.2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1, § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.09.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2019 bis 02.09.2019 während der Öffentlichkeitsauslegung in der Gemeinde Grabau öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom 08.07.2019 bis 02.09.2019 öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und des nach § 3 Abs. 2 BauGB auszugebenden Unterlagen wurden unter www.ami-schwarzenbek.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Grabau, den 12.03.2021
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom 17.12.2020 in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Grabau, den 17.12.2020
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Grabau, den 12.03.2021
- Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung von Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.10.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Grabau, den 12.03.2021
- Die B-Planzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekannt zu machen.
- Grabau, den 12.03.2021
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.03. - 22.03.2021 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 G. wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mehr am 23.03.2021 in Kraft getreten.
- Grabau, den 23.03.2021



SATZUNG DER GEMEINDE GRABAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AUF'N RUHM"
für das Gebiet südlich der B 207, östlich der geplanten Ortsumgehung Schwarzenbek, nördlich des Gemeindegrenzes (Flurstück 501) und westlich der ehemaligen Kiesgrube (Flurstück 502)

VERFAHRENSVERMERKE

Grabau, den 12.03.2021

Grabau, den 17.12.2020

Grabau, den 12.03.2021

Grabau, den 12.03.2021

Grabau, den 23.03.2021