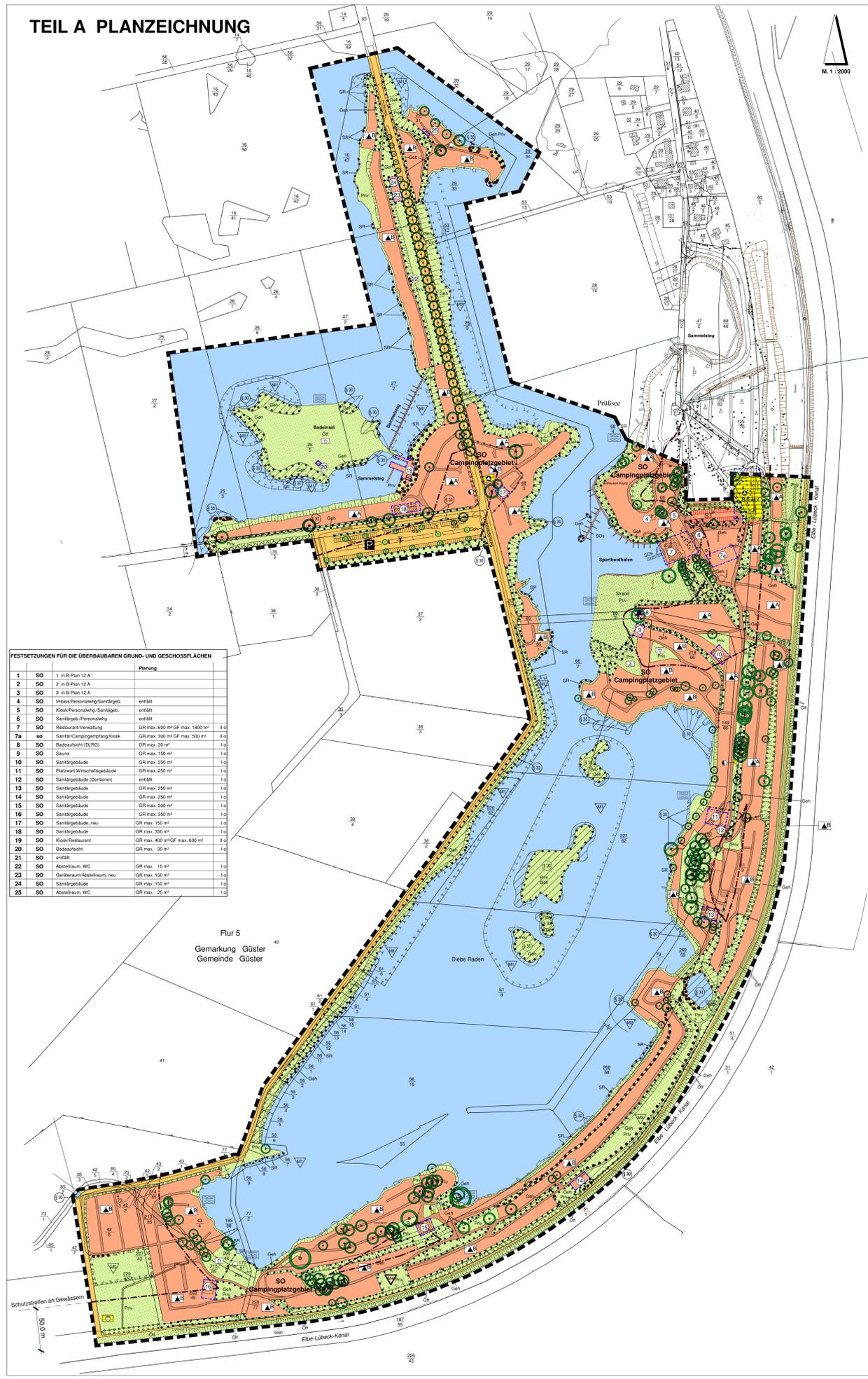


# TEIL A PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN FÜR DIE ÜBERBAUBAREN GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHEN		Planung
1	SO	1 in B-Plan 12 A
2	SO	2 in B-Plan 12 A
3	SO	3 in B-Plan 12 A
4	SO	Indisch-Personalwagen/Sanitärgeb.
5	SO	Kiosk/Personalwagen/Sanitärgeb.
6	SO	Sanitärgeb./Personalwagen
7	SO	Restaurant/Verwaltung
8	SO	Sanitär-Campingplatz/Kiosk
9	SO	Sanitärgebäude (KURIG)
10	SO	Sanitärgebäude
11	SO	Platz/Wirtschaftsgebäude
12	SO	Sanitärgebäude (Container)
13	SO	Sanitärgebäude
14	SO	Sanitärgebäude
15	SO	Sanitärgebäude
16	SO	Sanitärgebäude
17	SO	Sanitärgebäude, neu
18	SO	Sanitärgebäude
19	SO	Kiosk/Restaurant
20	SO	Büro/Lehrstuhl
21	SO	Lehrstuhl
22	SO	Abstellraum, WC
23	SO	Abstellraum/Abstellraum, neu
24	SO	Sanitärgebäude
25	SO	Abstellraum, WC

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans** § 9 Abs. 7 BauGB
- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen Zweckbestimmung: z.B. Sanitärgebäude § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Campingplatzgebiet Bereich B** § 10 BauNVO
- SOs** Sonstige Sondergebiete hier: Sportboothafen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- O** offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- GR max 150 m²** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Grundfläche maximal 150 m²** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Parkfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Mit Gelb-, Grün- und Blau markierten zu betretenden Flächen: Ver- und Entsorgungseinrichtungen** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- PRIV./ÖFF.** Privat-/öffentlich § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Zeltplatz/Sommer- und Kurzcamping** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Spielplatz** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Badestiel** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Badepfad** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Voransagen für den Naturschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- weitere Maßnahmen zur fachlichen Festsetzung im Bebauungsplan** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Anpflanzung von Einzelbäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Schilf und Röhricht** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Gehölz** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- Wasserflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Azbit** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Abwasser** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Wasser** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Einleitort** § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung beeinflusst sind. Hier: Wälderschutzstreifen** § 35 Abs. 5 Landesnaturschutzgesetz
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** § 16 Abs. 5 BauNVO

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Eibe-Lübeck-Kanal** Bundeswasserstraße §1 Abs. 1 Nr. 1 WStVG
- Grenze des Schutzstreifens an Gewässern** § 61 BImSchG i. V. m. § 35 LNatSchG
- Gesetzlich geschütztes Biotop** § 30 BImSchG i. V. m. § 21 LNatSchG
- Gesetzlich geschützter Kieck** § 30 BImSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

## DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlage**
  - a) Wohngebäude
  - b) Nebengebäude
  - c) Überbauung
- überbaubare Flächen mit Festsetzungen (Nr. 1-25)**
- Fluggrenze**
- Flurstücksbezeichnung**
- Böschung**
- Flussfischer**
- Abfallammelstelle**
- Blickung**
- Maisbeet**

# TEIL B TEXT

- 1.00 Differenzierte Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der Landesverordnung über Camping- und Wochenendplätze vom 13. Juli 2010**
- 1.10 SO - Campingplatzgebiet Bereich A**  
Auf den Sondergebietlichen SO-Campingplatzgebiet, Bereich A, sind Wohnwagen, Zelte und Campinghäuser zulässig. Es sind Zelte, Kleingarten- und Wohnanlagen, die ortsnaher sind und zum Verweilen auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Wohnanhänger, die nicht jederzeit zum Verweilen auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können sowie Wohnwagen mit Campinghäusern und nicht jederzeit ortsnaher auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, Wohnmobile und Wohnanhänger. Es sind Standplätze und Aufstellplätze zulässig.
- 1.20 SO - Campingplatzgebiet Bereich B**  
Auf den Sondergebietlichen SO-Campingplatzgebiet, Bereich B, sind Wohnwagen und Zelte zulässig. Es sind Zelte, Kleingarten- und Wohnanlagen, die ortsnaher sind und zum Verweilen auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile, Wohnanhänger, die nicht jederzeit zum Verweilen auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, Zulässig. Es sind Standplätze und Aufstellplätze zulässig.
- 3.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)**
- 3.10 Für die Gebäude 7a, 9, 13 und 21-23**  
Sockelhöhen  
Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,50 m über der vorhandenen mittleren Höhe des angrenzenden Geländes liegen.  
Für die Gebäude 7a, 9, 13 und 21-23  
Die Fronten aller baulichen Anlagen dürfen höchstens 0,50 m über der vorhandenen mittleren Höhe des angrenzenden Geländes liegen.
- 3.20 Für die Gebäude im Bereich Nr. 7, 9, 13**  
Sockelhöhen  
Im wesentlichen wasserseitigen Bereich der überbaubaren Fläche sind Sockelhöhen von max. 1,50 m über mittlerem Pegel des Wasserstandes zulässig.  
Für die Gebäude im Bereich Nr. 7, 9, 13  
Sockelhöhen  
Die Fronten aller baulichen Anlagen dürfen höchstens 0,50 m über der vorhandenen mittleren Höhe des angrenzenden Geländes liegen.  
Für die Gebäude im Bereich Nr. 7, 9, 13  
Sockelhöhen  
Die Fronten aller baulichen Anlagen dürfen höchstens 0,50 m über der vorhandenen mittleren Höhe des angrenzenden Geländes liegen.
- 3.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Ein Vorhaben von untergeordneter Gebäudemasse wie Einzel- Wohnfläche, Terrassen, Sichtschutzwände, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenanbauten ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 4.00 Genehmigungsvorbehalt (§ 22 Abs. 1 BauGB)**  
Der Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich, nach § 22 Abs. 1, auf die Begründung oder Teilung von  
- Wohnungsgemeinschaft (§ 1 Abs. 2 WEG)  
- Teilung (§ 1 Abs. 3 WEG)  
- Wahrung und Teilung (§ 31 WEG)  
- Dauernutzungen und Dauernutzungsrechte (§ 31 WEG)
- 5.00 Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Tatsächliche Ausführung von Wegeflächen und Stellplätzen  
Als Wegeflächen, mit Ausnahme des Hauptweges, und die Stellplätze für parkende Fahrzeuge sind teilweise auszuführen (wassergebundene Wegebeläge, großflächige Pflaster, Rasengrasspläne oder Schotterbeläge).
- 6.00 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
Naturahe Gestaltung der Grünflächen  
Die festgesetzten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu unterhalten. Bepflanzungen sollen mit regionalen und gebietsheimischen Laubbäumen erfolgen.
- 7.00 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
Vermeidung von unzulässigen Dachflächenversickerungen  
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.
- 8.00 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Voransagen für den Naturschutz - Artenschutz (M 1)  
In dem Maßnahmenbereich der Voransagen 1 ist der Schutz der natürlichen Überbleibe zu gewährleisten. Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche der M 1 sind Wasserläufe nicht gefahren werden.  
Einleitort für Abwasser  
Die Abwasseranlagen sind so zu planen, dass die Abwasserleitungen nicht durch den Bereich des Naturschutzes zu führen.  
Naturahe Entwicklung der Hochwasserufer mit Substratgesteinsbänken (M 3)  
Die im Bereich der Maßnahmenfläche M 3 vorhandenen Hochwasserufer und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und naturnah zu gestalten.  
Naturahe Entwicklung des Laubgehölzbestandes (M 5)  
Die im Bereich der Maßnahmenfläche M 5 vorhandenen Hochwasserufer und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und naturnah zu gestalten.  
Naturahe Entwicklung des Laubgehölzbestandes (M 6)  
Die im Bereich der Maßnahmenfläche M 6 vorhandenen Hochwasserufer und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und naturnah zu gestalten.
- 9.00 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Neuanpflanzung von Bäumen  
An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind hochstammige, standort- und gebietsheimische Laubbäume (gemäß unten aufgeführter Pflanzenliste) in der Mindestanzahl Hochstamm: 3, verpflanzt, zu pflanzen. Im Kleinstmaß sind Bäume zu pflanzen, die jeweils eine mindestens 10 m große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist halbjährig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.  
Steil-Eiche, Quercus robur, Quercus petraea, Sand-Birke, Quercus robur, Moor-Birke, Rosa canina, Hunds-Rose, Corylus avellana, Hasel, Prunus spinosa, Eiche Weissrot, Corylus monrovia, Langhalmiger Weißdorn, Rhynchospora alba, Gemeiner Faulbaum, Fraxinus excelsior, Esche, Salix alba, Silber-Weide, Ilex aquifolium, Stechpalme, Salix caprea, Sal-Weide, Linum catharticum, Wald-Gartenerdbeere, Salix ornata, Grau-Weide, Pinus sylvestris, Wald-Kiefer, Salix repens, Kirschweide, Pinus sylvestris, Vogel-Kirsche, Sambucus nigra, Schwarzer Holunder, Pinus peuce, Traubeneiche, Sorbus aucuparia, Eberesche, Pinus spicata, Schirke, Tilia cordata, Winterlinde
- 9.00 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
Erhaltungspflicht für Kränze  
Die vorhandenen Kränze sind dauerhaft zu erhalten. Beim natürlichen Abgang von Kränzen ist für Ersatz zu sorgen. Vorhandene, übrige oder eingetragene Kränze sind tangential durch Aushubarbeiten des Weils und durch Nachpflanzen von standort- und gebietsheimischen Laubbäumen zu erneuern. Ein Schneiden des Kränzes als "Heck" ist nicht zulässig.  
Erhaltungspflicht für Gehölzbestände, Einzelbäume und Baumgruppen  
Die vorhandenen Gehölzbestände, Einzelbäume, Baumgruppen, häufige Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Die sind der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen und stehen ohne Nutzung. Nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze, vor allem Nadelgehölze, sind zu entfernen und durch landschaftstypische, standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen. Bei lückigen Beständen auf den Bepflanzungen sind die vorhandenen heimischen Laubbäume zu erhalten und ergänzende Pflanzungen von heimischen Laubbäumen vorzunehmen.  
Erhaltungspflicht für Röhrichtbestände  
Die vorhandenen Röhrichtbestände am Ufer sind dauerhaft zu erhalten. Es ist nicht zulässig, die Röhrichtbestände zurückzuschneiden, mit Booten zu befahren oder durch bauliche Anlagen oder Befestigungen zu zerstören.  
Erhaltung der Ufervegetation  
Die Ufervegetation ist gemäß dem örtlich-rechtlichen Vorgesetz mit dem Kreis naturnah zu gestalten und zu pflegen. Auszubehalten: Gartenerdbeere oder -rose, ortsnaher Tanne, Birke und Buche, Holunder, Faulbaum, Farnkraut, Lampenputzler, Salix, Salix, Bodenverfestigung durch Rasen oder Hochbeet, Außenmauer, Zäune, Sichtschuttwände, Pergolen, Bepflanzungen, Bepflanzungen und sonstige bauliche Anlagen sowie andere Beeinträchtigungen, die einer naturnahen Nutzung des Uferbereichs entgegenstehen, z.B. Bepflanzungen mit nicht heimischen Arten, sind auf dem Uferbereich unzulässig.
- 10.00 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Maßnahmen zur Sonderbauordnung  
Vorhandene, als Abgrenzung zwischen den Standplätzen dienende Sichtschuttwände und Palisaden sind zu erhalten. Die Abgrenzung zwischen den Standplätzen darf nur durch Pflanzen und Gehölze hergestellt werden. Dies sind nur standort- und gebietsheimische Laubbäume zu verwenden. Vorhandene Nadelbäume sind durch standort- und gebietsheimische Laubbäume zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und zu erhalten.

# VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ..... erfolgt.
- 2 Die hülftige Beilegung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.
- 3 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zu einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4 Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den Lübecker Nachrichten am ..... öffentlich bekannt gemacht.  
Güter, den ..... (L.S.) Bürgermeister
- 6 Die Beilegung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... durchgeführt.  
Örtlich best. Vermessungs-Ingenieur
- 7 Der katastrmäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Ort, Datum, Siegelbuch
- 8 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in den Lübecker Nachrichten öffentlich bekannt gemacht.
- 9 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erneut den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme vorgelegt.
- 10 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss beiliegend.  
Güter, den ..... (L.S.) Bürgermeister
- 11 Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert und ist bekanntzumachen.  
Güter, den ..... (L.S.) Bürgermeister
- 12 Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stellb., bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom ..... bis ..... öffentlich bekanntgemacht. 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, Entscheidungssprache geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurden ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Güter, den ..... (L.S.) Bürgermeister

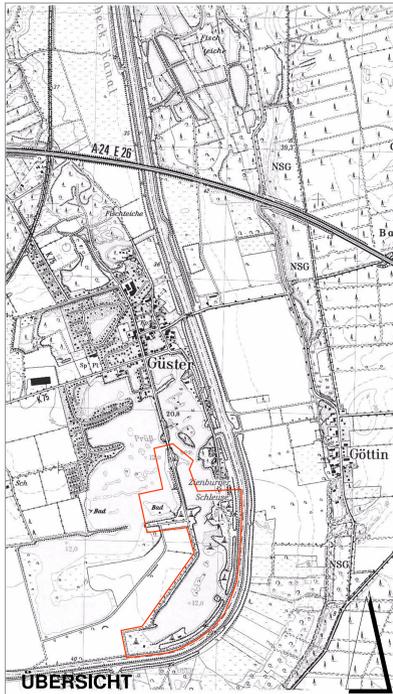
# SATZUNG DER GEMEINDE GÜSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12

**GEBIET: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN TEILÄNDERUNGS-BEREICHE 4 + 5, CAMPINGPLATZ WESTLICH UND NÖRDLICH DES ELBE-LÜBECK-KANALS, ÖSTLICH UND WESTLICH DER STRASSE "AM MOORWEG"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, für das Gebiet:

Flächennutzungsplan Teiländerungsbereiche 4 + 5, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals, östlich und westlich der Straße "Am Moorweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**Hinweise:**  
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung. Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnung 1995 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56).



**ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN**

Bornweg 13  
21521 Dassendorf  
Tel.: 04104 - 4945  
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE GÜSTER STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG**