

# TEIL A PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- GE Gewerbegebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,3 Grundflächenzahl GRZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- a abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Bauzugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- priv Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Hier: Lärm- und Vibrationsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Lärmpegelbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Bindungen für das Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Hier: Waldschutzzstreifen § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ein- bzw. Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 25b BauGB  
Hier: Krick auf Wall

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen: a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung
- Flurgrenze
- Böschung
- 6 Flurstück
- Hornbecker Straße Straßenname
- Laub: ST:0,50m KR:18,0m Baum, Stamm- und Kronendurchmesser
- Sichtdreiecke

# TEIL B TEXT

- 1.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Gemäß § 1 Abs. 1 V. m. Absatz 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 6.10 Ausnahmsweise sind bei Handwerksbetrieben Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie**  
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,  
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.00 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
a = abweichende Bauweise:  
In der abweichenden Bauweise sind Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen über 50 m sind zulässig.
- 2.00 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
In Abweichung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse kann für Büroräumlichkeiten, Sozialräume, WC-Duschanlagen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, zweigeschossige Bauweise zugelassen werden.
- 3.00 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 4.00 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB; § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)**  
Im Gewerbegebiet sind max. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Je 5.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen ist nur eine der vorgenannten Wohnungen zulässig.
- 5.00 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)/Waldschutzzstreifen (§ 24 Abs. 1 LWaldG)**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Waldschutzzstreifen) sind Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, die von der Brand- und Brandempfindlichkeit her den Gebäuden vergleichbar sind, unzulässig. Die Flächen im Waldstand dürfen nur als Lagerplätze für nicht brennbare Baumaterialien genutzt werden.
- 6.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**
- 6.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a - b BauGB)**  
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronenraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen. Für Ersatzpflanzungen sind standortstimmige Gehölzarten zu verwenden.
- 6.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**Krackschutzzstreifen:**  
Die festgesetzten "Krickschutzzstreifen" sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die Krickschutzzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.  
**Hochstaudenflur:**  
Die Maßnahmenfläche "Hochstaudenflur" ist durch natürliche Sukzession als Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft als solche zu erhalten. Die Fläche ist dazu der natürlichen Entwicklung zu überlassen und alle 2 Jahre ab dem 20. Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Es ist keine Erntesaat vorzunehmen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenbearbeitung und Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zulässig.
- 6.30 Erhaltung von Kricks (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG)**  
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Kricks sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Kricks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Kricks auf den Stock zu setzen, dabei sind ca. alle 40 m ältere Bäume (Überhälter) stehen zu lassen.
- 7.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Im Gewerbegebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbellärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:  
Den genannten und in Teil A Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Außenbauteile in Wohnungen, Übernachtsräume in Beherbergungsbetrieben <sup>1)</sup> | Büloräume              |
|--------------------------------|---|------------------------|
| IV                             | erf. R' w, res = 40 dB  | erf. R' w, res = 35 dB |
- <sup>1) soweit diese nicht ausgeschlossen werden.</sup>  
Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R' w, res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1993.  
Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen von betriebsbezogenen Wohnungen und Beherbergungsbetrieben ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen zur fensterunabhängigen Raumbelüftung sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.  
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
- 8.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)**  
**Tauf- und Einströbe**  
Auf den ausgewiesenen Gewerbeflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 7,00 m, die Firsthöhe eine Höhe von 12,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Geländes nicht überschreiten.

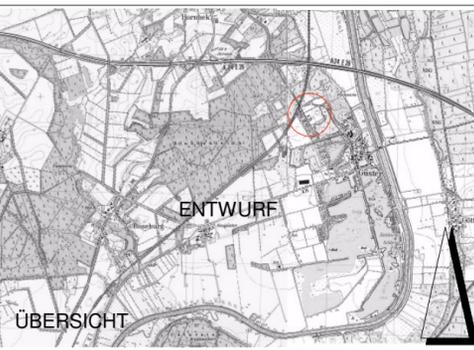
# VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am ..... erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
- 3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 I. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.
- 4 Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Güter, den  
L. S. Bürgermeister
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten montags freitags, außer mittwochs, von 8.00-11.30 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30-17.30 Uhr sowie nach telef. Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.  
L. S. Bürgermeister
- 6 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 aufgerufen.  
Müssen, den  
L. S. Bürgermeister
- 7 Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
..... den  
Öffent. best. Vermessungs-Ingenieur
- 8 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
L. S. Bürgermeister
- 9 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 gebilligt.  
Güter, den  
L. S. Bürgermeister
- 10 Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Güter, den  
L. S. Bürgermeister
- 11 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die der dem Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. 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.  
Güter, den  
L. S. Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE GÜSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

**GEBIET:**  
"GEWERBE - ÖSTLICH DER HORNBECKER STRASSE, SÜDLICH DER ALTEN FELDBAHNTRASSE"

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 8 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, für das Gebiet:  
"Gewerbe - östlich der Hornbecker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse"  
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen  
**Hinweise:**  
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung. Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).



**ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN**  
Bornweg 13  
21521 Dassendorf  
Tel.: 04104 - 4845 Fax: 04104 - 692621  
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16 DER GEMEINDE GÜSTER**  
STAND: 24. FEBRUAR 2014