



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen Hier: Ferienhausbereich Hier: Sammelanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	GR max 600 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
ST	Umgrenzung von Flächen für Steilplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
GST	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze Hier: zugunsten Wellness Hier: zugunsten Ferienhäuser	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
PRIV / ÖFF.	Grünfläche privat/öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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
SR	Schiff und Röhricht	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Grenze des Schutzzstreifens an Gewässern	§ 61 BNatSchG i. V. m. § 55 LNatSchG
	Elbe-Lübeck-Kanal	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStGr

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlage
a	Wohngebäude
b	Nebengebäude
c	Überdachung
d	hinlänglich fortlassend

	Flurgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Böschung
	Gebäudekennnummern

TEIL B TEXT

1.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

1.10 Für den Bereich Wellness und Betriebsinhaberwohnung (Gebäude 1 + 2)
Sockelhöhen
Im Bereich der überbaubaren Fläche sind Sockelhöhen von max. 2,10 m über mittlerem Pegel des Wasserstandes zulässig.
Gebäudehöhen
Die Gesamtgebäudehöhe für den Bereich 1 "Medical Wellness" darf eine Höhe von 14,50 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.
Die Gesamtgebäudehöhe für den Bereich 2 "Betriebsinhaberwohnung" darf eine Höhe von 12,75 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

1.20 Für den Bereich Ferienhäuser (Gebäude 3a - 3c)
Sockelhöhen
Die Sockelhöhen dürfen eine Höhe von 0,50 m über angrenzenden Gelände nicht überschreiten.
Geschosshöhen
Die Geschosshöhen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.
Bereich 3a
Die Traufhöhe darf eine Höhe von 11,25 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.
Die Firsthöhe darf eine Höhe von 12,75 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.
Bereich 3b
Die Traufhöhe darf eine Höhe von 12,75 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.
Die Firsthöhe darf eine Höhe von 14,25 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.
Bereich 3c
Die Traufhöhe darf eine Höhe von 12,00 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.
Die Firsthöhe darf eine Höhe von 13,50 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

1.30 Dachneigungen
Es sind nur Dachneigungen von 0-15° zulässig.

1.40 Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind in den Bereichen 3a-3c "Ferienhäuser" unzulässig.

1.50 Kellergeschosse
Im Bereich 3a-3c "Ferienhäuser" sind Kellergeschosse unzulässig.

1.60 Fassaden
Bei den Fassaden sind glänzende Materialien, mit Ausnahme von Glas, unzulässig.

1.70 Dachneigungen
Bei den Fassaden sind glänzende Materialien, mit Ausnahme von Glas Solar- und Photovoltaikanlagen (Bereiche 1+2), unzulässig.

1.80 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Spitze der Leistung zulässig. Werbeanlagen an den Ferienhäusern sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der max. zulässigen Firsthöhe zulässig (ausgenommen Fahnenmasten).
Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
Lichtreklamen dürfen eine Größenordnung von 1 m je Werbeanlage nicht überschreiten.

2.00 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.00 Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Grundfläche im Bereich der Ferienhäuser darf eine Fläche von 70 m² je Ferienhaus nicht überschreiten. Ausgenommen sind Heron Dachüberstände, Balkone, Loggien und Terrassen.
In den ausgewiesenen "privaten Grünflächen" sind Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 12,5 m², je Nebengebäude, zulässig.

4.00 Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Bereich der Ferienhäuser ist in Ergänzung zur Grundfläche von 70 m² eine Geschossfläche von 50 m² im Obergeschoss zulässig.

5.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenumgrenzungen ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze durch einzelne Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

6.00 Genehmigungsvorbehalt (§ 22 Abs. 1 BauGB)
Der Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich, nach § 22 Abs. 1, auf die Begründung oder Teilung von
Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG)
Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
Wohnungs- und Teileigentum (§ 30 WEG)
Dauwohnerrechten und Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)
Die Ferienhäuser sind einem wechselnden Personenkreis zu Verfügung zu stellen. Sie sind nur in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Campingplatz zu erstellen.
Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Eine Befreiung von Genehmigungsvorbehalten, kann nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt entfallen sind.

7.00 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BAUNVO)
Garagen und Carports sind, außer auf den dafür festgesetzten Flächen, insbesondere im Bereich der Ferienhäuser, unzulässig.
Abstellräume sind außerhalb der überbaubaren Fläche, insbesondere im Bereich der Ferienhäuser, unzulässig.
Terrassen im Bereich der Ferienhäuser sind bis zu einer max. Größe von 15 m² zulässig, die innerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet sein müssen.
Höherem sind notwendige Nebenanlagen, wie Überstuhlstellen, Vegetation, Flachwegesnaragen, Papierkörbe, Parkbänke, Kisten für Streugut und Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, zulässig.

8.00 Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Tiefverlegte Ausführungen von Wegflächen und Stellplätzen
Alle Wegflächen und die Stellplätze für parkende Fahrzeuge, mit Ausnahme der Haupterschließung von Nord nach Süd und der Zufahrt zum Hauptgebäude, sind teilweise anzuschließen (wassergebundene Decke, großflächiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen).

9.00 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Verackertung von unbelastetem Dachflächenwasser
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

10.00 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, 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)

10.10 Erhaltung von Einzelbäumen
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

10.20 Erhaltung von flächigen Gehölzbeständen
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Gehölze (Kronentraufe) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

10.30 Anpflanzung von flächigen Gehölzbeständen
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächige und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubbäumen (gemäß unten angeführter Pflanzenliste) anzulegen, durch fachgerechte Pflege zu erreichen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
Pflanzenliste für Gehölzbestände und Einzelbäume

Acer pseudoplatanus	Feld Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Betula pendula	Berg Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pubescens	Sand-Birke	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Moor-Birke	Rosa rubiginosa	Echte Weinrose
Craegus monogyna	Hasel	Salix alba	Himbeere
Fagus sylvatica	Engfrüchtiger Weißdorn	Salix caprea	Gemeiner Faulbaum
Fraxinus excelsior	Rotbuche	Salix cinerea	Silber-Weide
Ilex aquifolium	Esche	Salix repens	Sal-Weide
Lonicera periclymenum	Stechpalme	Sambucus nigra	Grau-Weide
Pinus sylvestris	Wald-Gelbhart	Sorbus aucuparia	Kriechweide
Prunus avium	Wald-Kiefer	Tilia cordata	Schwarze Holunder
Prunus padus	Vogel-Kirsche		Eberesche
Prunus spinosa	Traubenerle		Winterlinde
Pyrus communis	Schlehe		
	Wilde Birne		

10.40 Neupflanzung von Bäumen
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standort- und gebietsheimische Laubbäume (gemäß unten angeführter Pflanzenliste) in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils ein mindestens 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

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 frühzeitige Beteiligung 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 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 bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den Lübecker Nachrichten am ersichtlich bekannt gemacht.
(L.S.) Bürgermeister

6 Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom durchgeführt.
Örtlich best. Vermessungs-Ingenieur

7 Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ort, Datum, Siegelabdruck

8 Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, 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 ergründeten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekannt gemacht.

10 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom zur Stellungnahme vorgelegt.
(L.S.) Bürgermeister

11 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.
Güster, den
(L.S.) Bürgermeister

12 Die Bebauungsplanentscheidung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.
Güster, den
(L.S.) Bürgermeister

13 Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, 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 ersichtlich 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsverweisung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Güster, den
(L.S.) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GÜSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A

GEBIET:
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN TEILÄNDERUNGSBEREICH 4 CAMPINGPLATZ WESTLICH UND NÖRDLICH DES ELBE-LÜBECK-KANAL

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

Flächennutzungsplan Teiländerungsbereich 4, Campingplatz westlich und nördlich des Elbe-Lübeck-Kanals

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Hinweise :
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

ÜBERSICHT

ARCHITEKT+PLANER HANS-JÖRG JOHANNSEN

Bornweg 13
21521 Dassendorf
Tel.: 04104-4845
e-mail: arch.joerg.johannsen@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 A DER GEMEINDE GÜSTER STAND: 13. NOVEMBER 2014