



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	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: Lärmsschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lämpgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	§ 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 Hier: Knick auf Wall	§ 9 Abs. 25b BauGB
--	--	--------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen: a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) Überdachung	
	Fluggrenze	
	Blöckung	
	Flurstück	
	Hornbeker Straße	Straßenname
	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. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 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.

1.10 Ausnahmsweise sind bei Handwerksbetrieben Verkaufs- und Ausstellungsflächen bis zu einer Größe von max. 300 m² 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.

2.00 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.

3.00 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In Abweichung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse kann für Büronutzung, Sozialräume, WC/Duschanlagen und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind, zweigeschossige Bauweise zugelassen werden.

4.00 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.

5.00 Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB; § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind max. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Je 5.000 m² Gewerbefläche ist nur eine der vorgenannten Wohnungen zulässig.

6.00 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 Brandlast und Brandräumlichkeit her den Gebäuden vergleichbar sind, unzulässig. Die Flächen im Waldstreifen dürfen nur als Lagerplätze für nicht brennbare Baumaterialien genutzt werden.

7.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
7.10 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 (Kronenzulassung 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 standortheimische Gehölzarten zu verwenden.
7.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Knickschutzzstreifen sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzzstreifen sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen und Abgraben sind unzulässig.
Hochstäudenflur Die Maßnahmenfläche "Hochstäudenflur" ist durch natürliche Sukzession als Hochstäudenflur 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 abzuführen. Es ist keine Ernta vorzunehmen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenbearbeitung und Erntemaschinenmaßnahmen sind nicht zulässig.
7.30 Erhaltung von Knicks (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG)
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufreissarbeiten durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Knicks auf den Stock zu setzen, dabei sind ca. alle 40 m ältere Bäume (Überhälter) stehen zu lassen.

8.00 Lärmsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Gewerbegebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm 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	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ¹⁾	Büroräume
IV	erf. R' w, res = 40 dB	erf. R' w, res = 35 dB

1) soweit diese nicht ausgeschlossen werden.
Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß 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 1989.
Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen von betriebsbezogenen Wohnungen und Betriebswohnungen 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.

9.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)
Tauf- und Firsthöhe
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

L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.04.2012.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.10.2012 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten.

2 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15.10.2012 durchgeführt.

3 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 31.10.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4 Die Gemeindevertretung hat am 09.10.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Güter, den 13.01.2015

L. S. gez. W. Burmester
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 28.10.2013 bis zum 28.11.2013 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 18.10.2013 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Internet am 19.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

6 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 23.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Güter, den 13.01.2015

L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister

7 Der katastermäßige Bestand am 17.12.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Öfent. best. Vermessungs-Ingenieur

8 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.04.2014 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 11.04.2014 bis zum 02.05.2014 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 erneut 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 04.04.2014 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und im Internet am 04.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

10 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 08.04.2014 zur Stellungnahme vorgelegt.

L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister

11 Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.12.2014 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (elektron.) Beschluss gebilligt.
Güter, den 13.01.2015

L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister

12 Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Güter, den 13.01.2015

L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister

13 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.01.2015 in den Lübecker Nachrichten 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 Sitzung ist mit dem 16.01.2015 in Kraft getreten.
Güter, den 19.01.2015

L. S. gez. W. Burmester
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE GÜSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

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

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.12.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, für das Gebiet:

"Gewerbe - östlich der Hornbeker Straße, südlich der alten Feldbahntrasse"

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

Hinweise:
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Darstellung des Planbereiches nach der Planzeichnungsverordnung 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. 16 DER GEMEINDE GÜSTER

STAND: ORIGINALAUSFERTIGUNG