

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

- o offene Bauweise §9(1)2 BauGB
- GR 40 m² Grundfläche als Höchstmaß §9(1)1 BauGB §10 BauNVO
- mind. 65 m² Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §9(1)1 BauGB §16 BauNVO
- Standplatzgröße als Mindestmaß §9(1)1 BauGB §16 BauNVO
- Baugrenze §9(1)2 BauGB §23(1) BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie §9(1)11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche §9(1)11 BauGB
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung §9(1)11 BauGB
- Öffentliche Parkfläche §9(1)15 BauGB
- Fuß- und Wanderweg §9(1)15 BauGB
- Spielfläche / privat §9(1)15 BauGB
- Bademöglichkeit / privat §9(1)15 BauGB
- Böschungsbereiche, naturbelassene Grünfläche §9(1)16 BauGB
- Extensive Grünfläche §9(1)16 BauGB
- Wasserflächen / Gudower See §9(1)16 BauGB
- Flächen für Weid §9(1)18 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1)20 BauGB
- Maßnahmen (M)
- 1 Uferbereich (aufgelassene Standplätze)
- 2 ehemalige Standplätze (naturnahe Entwicklung)
- 3 ehemalige Standplätze (naturnahe Entwicklung)
- 4 ehemalige Standplätze (Sukzession)
- 5 Röhricht (natürliche Entwicklung)
- 6 Erhaltung von Bäumen (Bewahrung im Köstereibereich) §9(1)25a/b BauGB
- 7 Erhaltung von Sträuchern (Hecke) §9(1)25a/b BauGB
- 8 Anpflanzung von Bäumen §9(1)25a BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9(1)25b BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16(5) BauNVO
- Waldabstand §24(2) LWaldG §9(6) BauGB
- Gewässer- und Erholungsschutzstreifen §35(2) LNatSchG §9(6) BauGB
- gesetzlich geschützte Biotope (Veränderungsbereich / Röhrichte (siehe gründerischen Fachbeitrag) §30(2) BNatSchG §21(1) LNatSchG §9(6) BauGB
- Kastanienallee - geschütztes Biotop (dortzulässig) §30 BNatSchG §21 NatSchG
- gesetzlich geschützte Biotop hier: Steilhang §30(2) BNatSchG §9(6) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummern
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene bauliche Anlage
- Bemassung
- vorn. Sammelsteganlage
- Haupterschließungswege
- Erschließungs- und Gehwege
- Sanitärgebäude, künftig fortfallend (Bestandsschutz)
- Aufteilung Standplätze

STRASSENPROFIL M 1:100 (nicht bindend)



TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Sondergebiete, die der Erholung dienen - Campingplatzgebiete (§ 10 BauNVO)
 - Die Campingplatzgebiete dienen zu dem Zweck der Erholung und der gezielten Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.
 - Zulässig sind:
 - Zelte, Wohnwagen und andere bewegliche Unterkünfte, die jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können sowie für den Bereich SO 2 Campinghütten, Mobilheime und verfestigte Wohnwagen;
 - Zur Deckung des täglichen Bedarfs des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;
 - Anlagen für die Platzverwaltung;
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitgestaltung;
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.
- Im Bereich SO 2 - Wochenendplätze (Campinghütten, Mobilheime und verfestigte Wohnwagen) sind auch dem o. g. Nutzungszweck dienende Gebäude zulässig.
- Im Bereich SO 1 und SO 3 sind Wochenendplätze (Campinghütten, Mobilheime und verfestigte Wohnwagen) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- Campinghütten und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime dürfen eine Grundfläche von 40 m² und eine Gesamthöhe einschließlich ihrer Auflagen von insgesamt 10 m über der Geländeoberfläche, ein Vorzelt oder Standvorzelt unberücksichtigt.
- Im SO 2 "Wochenendplatz" und SO 3 "Campingplatz" sind nur Standplätze mit einer Mindestgröße von 120 m² zulässig.
 - Im SO 1 "Campingplatz" und SO 3 "Campingplatz" sind nur Standplätze mit einer Mindestgröße von 75 m² zulässig. Können die Kraftfahrzeuge auf gesonderten Stellplätzen abgestellt werden, sind auch Standplätze mit einer Mindestgröße von 65 m² zulässig.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Dächer sind als fach geneigte, symmetrische Satteldächer oder als Flachdächer auszubilden.
- Die Außenwände sind weiß verputzt bzw. aus weißem oder weiß geschlämmtem Mauerwerk sowie aus rot bis rotbraunen Klinkern oder Holz zulässig.
- Die Oberflächengestaltung aller Erschließungs- und Gehwege ist in wassergebundener Bauweise auszuführen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich SO 1 "Campingplatz" sind unzulässig, die vorhandene Topographie ist zu erhalten. Die Prägung des Campingplatzes in diesem Bereich (SO 1) durch Einzelbäume und Gehölzbestände ist dauerhaft zu erhalten.
- Bei geplanten Beleuchtungsmaßnahmen sind als Beleuchtungsmittel grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 500m und gedämpftes Licht zu verwenden. Die Leuchten sind nur mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel zulässig. LED-Technik ist zulässig.
- Innerhalb des reduzierten Waldabstandes ist das Aufstellen von Zellen und sonstigen beweglichen Unterkünften unzulässig. Bauliche Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind ebenso unzulässig.

TEXT - TEIL B

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Maßnahmenfläche M 1 (aufgelassene Standplätze im Uferbereich)**
 Diese Flächen sind seit längerem aus der Campingnutzung genommen und konnten sich bereits teilweise zu natürlichen Bereichen zurückentwickeln. Pflegeeingriffe sind auf diesen Flächen nicht erforderlich und entsprechend ausgeschlossen, bis auf Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.
- Maßnahmenfläche M 2 und M 3 (ehemalige Standplätze - naturnahe Entwicklung)**
 Die Flächen sind dauerhaft aus der Campingnutzung zu nehmen und als extensiv genutzte Wiesenflächen mit lockerem Baum- und Gehölzbestand zu entwickeln. Auf diesen trocken sandigen, schattigen Standorten ist eine Mahd maximal alle drei Jahre im September ausreichend, eine naturnahe Entwicklung der Flächen ist dauerhaft sicher zu stellen. Die Flächen sind von anderen Nutzungen (Bootslager, Tischtennisplatte) zu räumen, bleibend freizuhalten und zu den als Campingplatz genutzten Flächen abzugrenzen. Nutzungsaufgaben für die Flächen sind:
 - Mahd maximal alle drei Jahre im September mit Entnahme des Mähguts.
 - Keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.
 - Eine naturnahe Entwicklung der Flächen ist dauerhaft sicherzustellen.
 - Die vorhandenen Bäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und zu entwickeln. Maßvolle Pflegemaßnahmen für die Gehölze sind zulässig, sofern sie zur dauerhaften Sicherung des Bestandes beitragen und / oder zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.
 - Die Flächen sind von anderen Nutzungen (Bootslager, Tischtennisplatte) zu räumen, bleibend freizuhalten und zu den als Campingplatz genutzten Flächen abzugrenzen.
- Maßnahmenfläche M 4 (ehemalige Standplätze - Sukzession)**
 Die Flächen sind dauerhaft aus der Campingnutzung zu nehmen. Auf der Fläche sind natürliche Entwicklungsprozesse zu dulden. Bei Bedarf sind schonende Pflegeeingriffe zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit zulässig.
 - Die Flächen sind von anderen Nutzungen (Bootslager, Tischtennisplatte) zu räumen, bleibend freizuhalten und zu den als Campingplatz genutzten Flächen abzugrenzen.
- Maßnahmenfläche M 5 (Röhricht - naturnahe Entwicklung)**
 Die im Uferbereich des Gudower Sees vorhandenen Röhrichte inklusive 3 m Uferstrandstreifen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen und zum Erhalt festgesetzt. Entlang der Uferlinie ist auf dem Campingplatz in einer Breite von mindestens 3 m landwärts von der Uferlinie ein Uferstrandstreifen anzulegen. Der Uferstrandstreifen ist naturnah zu entwickeln. Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, Sitzterrassen, künstliche Böschungen- und Uferbefestigungen und sonstige bauliche Anlagen, Stiege, sowie andere Beeinträchtigungen, die einer naturnahen Entwicklung des Uferstrandstreifens entgegenstehen, sind unzulässig, vorhandene Anlagen sind abzubauen.

4.4 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

- Entwicklungsgebiet für Einzelbäume**
 Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Hierfür ist mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm nachzupflanzen. Für alle nachgepflanzten Bäume ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege sowie eine anschließende 2-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.
 Eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume durch Bodenabtrag / Bodenauftrag oder Verleistung ist auszuschließen.
- Erhaltungsgelände für sonstige Gehölzbestände**
 Die entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Maßvolle Pflegemaßnahmen sind nur in den Bereichen, die nicht als artenreiche Steilhänge gesetzlich geschützt sind, zulässig, sofern sie zur dauerhaften Sicherung des Bestandes beitragen und / oder zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Bei den gesetzlich geschützten Steilhängen sind nur Pflegemaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zugelassen.

4.5 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

- Pflanzgebiete für Einzelbäume**
Baumpflanzungen am Parkplatz Seestraße
 Als Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzstrukturen und zur landschaftlichen Einbindung des Parkplatzes sind mindestens 2 zusätzliche Bäume standortheimischer Arten zu pflanzen.
Baumpflanzungen (Ostteil - SO 2 und SO 3)
 Als Leitlinie entlang der Haupterschließungswege sowie zur Auflockerung / Gliederung des "Wiesebereiches" sind mindestens 20 zusätzliche großkronige Laubbäume standortheimischer Arten zu pflanzen.
Ergänzende Baumpflanzungen an der Kastanienallee (Ostteil - SO 3)
 Um den Charakter der Kastanienallee dauerhaft zu erhalten, sind ergänzende Pflanzungen vorgesehen. In der Summe sind mindestens 10 zusätzliche Roskastanien zu pflanzen.

TEXT - TEIL B

Baumpflanzungen im Eingangsbereich Seestraße (SO 3)
 Zur Ergänzung und langfristigen Erhaltung des Eschenbestandes sind im Eingangsbereich des Campingplatzes sowie südlich der Gattstraße 3 Stieleichen zu pflanzen.
Baumpflanzungen am Seuferweg (Westteil - SO 1)
 Zur Flankierung des Seuferweges sind mindestens 5 zusätzliche großkronige Laubbäume standortgerechter Arten parallel zum Weg zu pflanzen.
Baumpflanzungen am Gebäude der Campingplatzverwaltung (SO 1)
 Am Gebäude der Campingplatzverwaltung sind mindestens 2 zusätzliche großkronige Laubbäume standortgerechter Arten zu pflanzen.
 Zu verwenden sind Arten und Mindestqualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags. Für alle Pflanzungen ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege sowie eine anschließende 2-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung derselben Art mit der im Grünordnerischen Fachbeitrag genannten Mindestqualität vorzunehmen.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna
Baustellenregelung für Eingriffe in Gehölze und Maßnahmen im Seuferbereich
 Eingriffe in Gehölze und Maßnahmen im Seuferbereich sind nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Dies entspricht den gesetzlichen Regeln in § 39 BNatSchG. Alternativ ist nachzuweisen, dass zum Eingriffzeitpunkt keine Nester vorhanden sind.
Zeitbegrenzung des Bootverkehrs auf dem See
 Der Bootverkehr auf dem See ist, im Hinblick auf das Vorkommen winterlicher Rastvögel, mindestens in der Zeit vom 1. November bis zum 31. März auszuschließen.

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

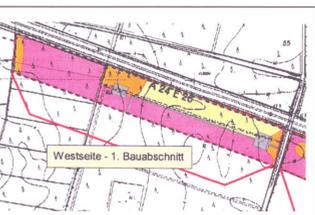
Die in der EU-Badegewässerrichtlinie und der Badegewässerverordnung des Landes genannten Ziele zur Erhaltung der Badegewässerqualität, sowie die Umwelt zu erhalten und zu schützen, ihre Qualität zu verbessern und die Gesundheit des Menschen zu schützen, sind umzusetzen und einzuhalten. Die Überwachung dieses Gewässers als regionale Bademöglichkeit erfolgt nach den Überwachungskriterien des Landes.

7. EXTERNER AUSGLEICH

Es gibt innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe (Flächenversiegelung) durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung (Ziffer 8.5), voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsziel von 6000 Fläche wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf dem Ökotopt "Rosengarten" genehmigt mit AZ 340-28/31 0468 erbracht.



Abb.: Ökotopt Rosengarten (2016)



Westseite - 1. Bauabschnitt

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Gudow, für den Bereich des Campingplatzes der Gemeinde Gudow, südlich der Straße Kaiserberg/Hauptstraße und östlich und westlich der Seestraße, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes am 04. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 1057).

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2015.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 21.11.2015 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 20.11.2015 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 23.11.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.02.2017 bis 13.03.2017 während der Dienststunden 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, durch Bereitstellung im Internet am 02.02.2017 bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 01.02.2017 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 07.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.04.2018 bis 17.04.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3 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, durch Bereitstellung im Internet am 21.03.2018 bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 20.03.2018 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 22.03.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Gudow, den 05.07.2023

[Signature]
 - Bürgermeister -

Lübeck, den 17.04.2018

[Signature]
 - ObVI Lüsich -

Gudow, den 05.07.2023

[Signature]
 - Bürgermeister -

Gudow, den 05.07.2023

[Signature]
 - Bürgermeister -

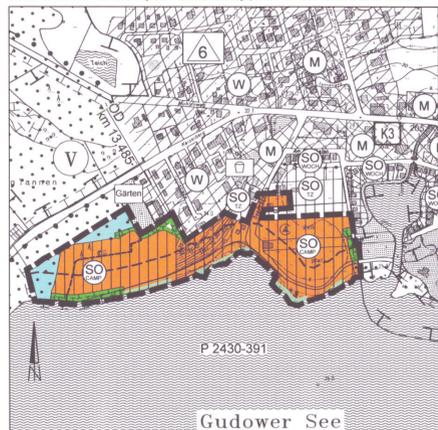
Gudow, den 05.07.2023

[Signature]
 - Bürgermeister -

Gudow, den 18.07.2023

[Signature]
 - Bürgermeister -

Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gudow 1: 6000



Gudower See

Übersichtskarte 1: 25000



SATZUNG DER GEMEINDE GUDOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11

für den Bereich des Campingplatzes der Gemeinde Gudow, südlich der Straße Kaiserberg/Hauptstraße und östlich und westlich der Seestraße

Stand:	Februar 2015	Planungsbüro:
	April 2016	
	Juli 2016	
	Oktober 2016	
	Dezember 2016	
	September 2017	
	Februar 2018	
	Mai 2018	