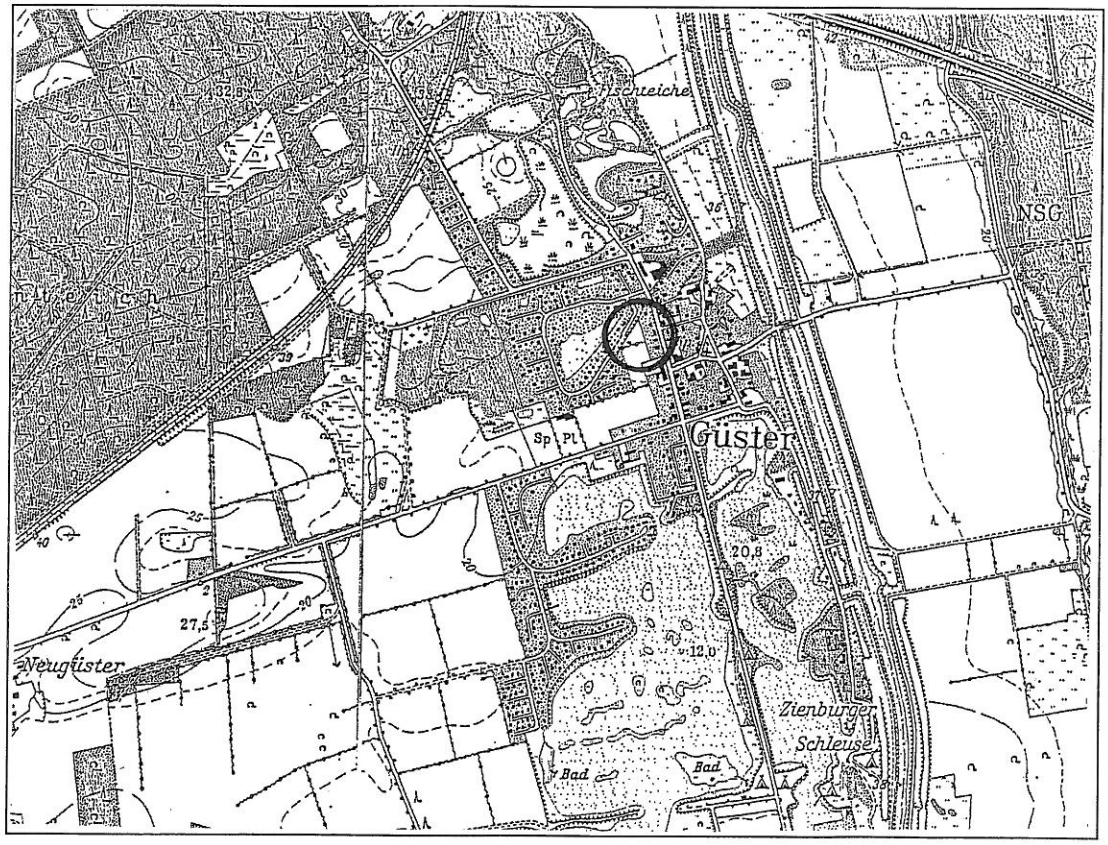
B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan Nr. 13
der Gemeinde GÜSTER

Kreis Herzogtum Lauenburg

Übersichtskarte 1 : 25000



Güster, im Juli 1998

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Güster.
Der Bebauungsplan wird aufgestellt gem. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG).
Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Änderung, sozusagen redaktionell, berichtigt.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung wird der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Güster aufgestellt.
Dieser dringende Wohnbedarf ist insbesondere für Mietwohnungen vorhanden, es liegen mehrere Anfragen auf Anmietung einer Wohnung vor.

Sowohl die große Nachfrage nach Baugrundstücken als auch der Mangel in der Gemeinde, über Baulücken Bauland zur Verfügung stellen zu können, macht es dringend erforderlich, diese Fläche zu überplanen und zu bebauen.
Der Bebauungsplan wird daher gem. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) § 1(2) aufgestellt.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 liegt westlich der Gemeindestraße "Hauptstraße", östlich der Gemeindestraße "Am Dorfsee" auf den Flurstücken 27/31, 27/42 und 27/47 der Flur 2 der Gemeinde Güster.

Es ist eine Bebauung mit drei Gebäuden in eingeschossiger/ zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.
Die Grundflächenzahl beträgt 0,25.
Die Dacheindeckung erfolgt in rot- und anthrazitfarbenen Dachsteinen. Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer vorgesehen.

Die Mansarddächer sind zugelassen mit Dachneigungen von 30° bis 47°. Wird ein Mansarddach gebaut, so gilt für diese Dachform die Zweigeschossigkeit. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) eines Mansarddaches darf die Firsthöhe eines Satteldaches mit der max. zuläsiigen Dachneigung von 50° nicht überschreiten.

Die Außenwandgestaltung ist in Verblendmauerwerk in rot-bunt und rotbraun zulässig.

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße.

3. MINIMIERUNGS-,AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

Zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Güster wurde ein Fachbeitrag zur Grünordnung aufgestellt, dieser ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Verfasserin:
Dipl.Ing.für Landschaftspflege
Ruth Schweizer

Die sich aus dem Fachbeitrag zur Grünordnung ergebenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

3.1 Erhaltungsmaßnahmen

Folgende Gehölze im Geltungsbereich sind zu erhalten und zu sichern:
-2 Linden
-1 Ahorn
Die Bäume sind vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigungen zu schützen und zu sichern. Alle Arbeiten sind nach DIN 18920 uns RASLG Abschnitt 4 durchzuführen.

3.2 Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zum Schutz und zur Minimierung der Auswirkungen auf natürliche Ressourcen Boden, Wasser und Klimafunktion erforderlich:

- Ausbau und Lagerung von vorhandenem Oberboden (Mutterboden) gem. DIN 18.300.
- Stellplätze und private Versiegelungen auf den Grundstücken sind mit offenporiger Versiegelung (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke u.a.) auszuführen (Minimalfunktion für den Boden- und Grundwasserhaushalt).
- Lockerung der offen zu gestaltenden Bodenflächen (Gartenflächen) nach Beendigung der Bauarbeiten.
- Sammlung des unbelasteten Regenwassers im Bereich der Neubebauung von den Dachflächen pro Parzelle und Versickerung auf den Flächen, ggf. auch Nutzung als Brauchwasser; lediglich überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.
- Unzulässig auf allen Grundstücken sind Pflanzungen von Nadelgehölzen und Koniferen in Reihen/Gruppen von mehr als 2 Stück zum öffentlichen Raum hin. Die Verwendung von Pflanzen der nachfolgenden Pflanzenlisten wird empfohlen.

3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsflächen)

Auf der geplanten Ausgleichsfläche am Westrand der Baugrundstücke ist entlang der Böschungsoberkante eine lediglich, im Bereich des nördlichen geplanten Gebäudes, 4 m breite Streifen, 5 m breite Zone als Pufferzone für den Steilhang festgesetzt (Sicherung gegen schädliche Einflüsse). Diese Fläche dient dem teilweisen Ausgleich der geplanten Bodenversiegelung.

Die geplanten Ausgleichsflächen und die Fläche nach § 15a LNatSchG werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. Die Flächen sind zu den Grundstücken bzw. zur Straße "Am Dorfsee" hin insgesamt abzuzäunen (Schutz vor Überformumg).
Die gesamten Flächen einschließlich der vorhandenen Flächen nach § 15a LNatSchG sind der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.
Um den Hangbereich und die Ausgleichsflächen zu schützen, bleiben die Flächen im privaten Eigentum, werden aber durch Eintragung im Grundbuch gesichert.

3.4 Heckenanpflanzungen

Die Grundstücke sind zur Hauptstraße hin durch Laubhecken abzugrenzen (max. Höhe 1,20 m).

Geeignete Arten: (Pflanzung von 3 Stück/ldm):
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zierquitte (Chaenomeles spec.)
Weißdorn (Craaegus monogyna)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Wild- und Strauchrosen (Rosa spec., jedoch nicht Rosa rugosa)
Unzulässig sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!

3.5 Empfehlungen für sonstige Anpflanzungen auf den Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken werden weitere Anpflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen empfohlen.
Besonders geeignet sind neben den unten genannten Gehölzarten vor allem auch Obstbäume.
Sandbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehdorn (Prunnus spinosa)
Hundrose (Rosa canina)
Buschrose (Rosa dumetorum)
weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht Rosa rugosa)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Vogelbeerarten (Sorbus spec.)
Pflanzgut: mind.Sträucher/Heister 2xv, 60-100. Die Flächen sollten

zur Verbesserung der Anwachsbedingungen gemulcht werden (z.B mit Stroh).
Unzulässig sind immergrüne Nadelgehölze und Koniferen in Reihen/Gruppen von mehr als 2 Stück zum öffentlichen Raum hin.

3.6 Empfehlungen für Garagen und Carpots

Gründächer: Die Dächer sollten mit einer mind. 10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage angelegt und bepflanzt werden.
Kletterpflanzen: Die Wände sollten mit Kletterpflanzen bepflanzt werden (1 Stück/2 lfm).
Geeignete Arten sind:
Bergwaldrebenarten (clematis montana spec.)
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Gemeiner Efeu (Hedera helix)
Irischer Efeu (Hedera helix"Hibernica")
Hopfen (Humulus lupulus)
Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum)
Heckenkirsche (Lonicera x heckrottii)
Goldgeißblatt (Lonicera x tellmanniana)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Kletterrosen (Rosa spec.)

3.7 Einzäunung

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit den Laubgehölzanpflanzungen ist zum Schutz vor Überformung aus den Baugrundstücken und zur Straße "Am Dorfsee" einzuzäunen.

Eingriff-Ausgleich

Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 600 m² stehen als Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes anrechenbare Flächen von 268 m² gegenüber.
Die erforderliche Ausgleichsgröße wird somit über die vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht erreicht. Der Eingriff kann deshalb nach dieser Wertung innerhalb des B-Plangebietes nicht als ausgeglichen angesehen werden.

Es ergibt sich eine Fehlbilanz einer Fläche von 332 m², die auf dem Teilstück des Flurstückes 20/4 der Flur 4 zur Verfügung gestellt wird. Diese Fläche ist aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen.

Diese Ausgleichsfläche wird als solche im Grundbuch gesichert.

Zeitrahmen

Die Einzäunung des Pufferstreifens zum Baugebiet hin ist vor der

Bebauung von der Gemeinde oder vom Baulastträger vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen, damit der Schutz des Steilhanges sichergestellt werden kann.
Die Eingrünungsmaßnahmen zur Hauptstraße hin sind spätestens in der nächsten, auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
Auch entlang der Straße "Am Dorfsee" sind die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen einzuzäunen.

4. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

5. ABWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Abwasser des Wohngebietes wird über das Rohrleitungsnetz der Gemeinde dem Klärwerk Güster zugeführt.

Das gereinigte Schmutzwasser wird in den Elbe - Lübeck - Kanal eingeleitet.

6. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung in der Gemeinde Güster mit Trink- und Brauchwasser wird über die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Büchen durchgeführt.

7. REGENWASSER

Das unbelastende Regenwasser im Bereich der Neubebauung von den Dachflächen pro Parzelle ist zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern (Sickerschächte), ggf. auch als Brauchwasser zu nutzen.

Für die Ableitung oder Versickerung des Niederschlagwassers (Dachflächen und Straßenwasser) sind entsprechende Genehmigungs- und

Erlaubnisanträge zu stellen.

Es sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation
(Amtsblatt Schl.-H. 1992, Nr.15, S. 829) einzuhalten.

8. ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als Beauftragter Dritter durch.
Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrrythmus und Bereitstellung).

9. TIEFBAUARBEITEN

Vor Beginn der erforderlichen Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für den Kreis zuständigen Betriebsstellle der Schleswag in Schwarzenbek, Tel.:04151/ 88 04 10, zu erfragen.
Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom zu informieren.
Für eine rechtzeitige Koordination des Ausbaus des Telefonnetzes der Deutschen Telekom AG mit den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsunternehmen sind so früh wie möglich (ca 6 Monate vor Baubeginn) detaillierte Information über Beginn, Ablauf und Anzahl der Wohnungen an die Deutsche Telekom AG
Niederlassung 5 Hamburg
SuN Lübeck
23546 Lübeck
anzuzeigen.

10. LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEB

Der Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebes des Herrn Hans-Werner Burmester, auf der gegenüber liegenden Straßenseite, muß gewährleistet werden.
Zur Zeit erfolgt im Vorderen Grundstücksbereich keine Großviehhaltung, und somit sind keine Lärm-und Geruchseinwirkungen zu erwarten.

11. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde keine Erschließungskosten und Kosten für die Ver- und Entsorgung entstehen.

12. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Aufgestellt
Güster, im Juli 1998

gez. Brügmann

Bürgermeister

Anlage: Fachbeitrag zur Grünordnung