

PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN	
Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1.1 - 1.3
0,3	Grundflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2
0,6	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
Flurstücksgrenzen (vorhanden)	
Flurstücksbezeichnungen	
vorhandene Bebauung / entfallende Bebauung	
Bezeichnung der Doppelhäuser	
Höhenbezugspunkt (OK Kanaldeckel 22,95 m über NHN)	

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Güster vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Wohnanlage Ellerwiesenweg, ehemaliger Gasthof" für das Gebiet "Ellerwiesenweg 3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am sowie im Internet erfolgt.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Auf Beschluss des Gemeinderates vom wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung am beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Büchen und in der Gemeinde Güster 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 in den Lübecker Nachrichten und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung unter "www.buechen.de" ins Internet eingestellt.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
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 aufgefordert.

Güster, den (Siegel) Wilhelm Burmester
Bürgermeister

6. Planunterlage

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlage enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den (Siegel) öffentl. bestellte Vermessungsgenieurin
(Kerstin Kummer)

7. Prüfung der Anregungen und Bedenken

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Güster, den (Siegel) Wilhelm Burmester
Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Güster, den (Siegel) Wilhelm Burmester
Bürgermeister

9. Ausfertigung

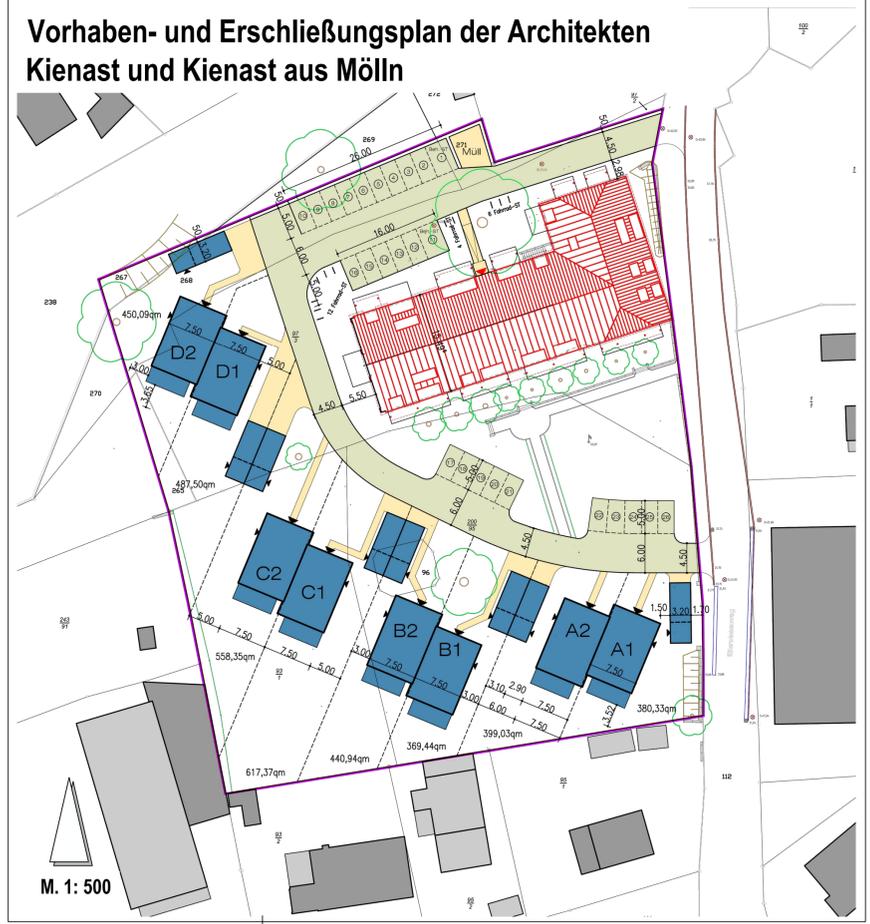
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Güster, den (Siegel) Wilhelm Burmester
Bürgermeister

10. Bekanntmachung

Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes Büchen und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am in den Lübecker Nachrichten und im Internet 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 Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Güster, den (Siegel) Wilhelm Burmester
Bürgermeister



TEXT - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO)**
1.1 Die gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen (als Unterform eines Beherbergungsbetriebes) sind allgemein zulässig, sofern sie der sonstigen Wohnnutzung eindeutig untergeordnet sind. Dabei darf die Grundfläche der Ferienwohnungen einen Anteil von 30 % der Gesamtfläche der Wohngebäude nicht überschreiten. (§ 13a BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)**
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bzw. GR zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist
• im Gebiet WA 1 bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zulässig und
• im Gebiet WA 2 bis zu einer GR von insgesamt 360 m² pro Doppelhaus zulässig.
- Festsetzungen zur Höhenlage § 9 Abs. 2 BauGB**
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Eine Überschreitung zugunsten untergeordneter Anlagen wie Schornsteine, Antennen oder Lüftungsanlagen bis zu 1,50 m ist zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Im Gebiet WA 2 sind zusätzliche Stellplätze auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. Garagen können gegenüber den festgesetzten Standorten auch bis zu 3 m vor- bzw. zurückversetzt errichtet werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb des Gebietes WA 2 wird die zulässige Anzahl der Wohnungen bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie gründerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
6.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die unbelasteten Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DWKV Arbeitsblatt A 138). Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwasser ist zulässig, allerdings ohne anschließende Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation.
6.2 Innerhalb des Gebietes WA 2 ist je Doppelhaushälfte mind. ein hochstämmiger, klein- bis mittelkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei der Pflanzung der Laub- bzw. Obstbäume sind heimische bzw. regionale Arten zu verwenden.
6.3 Im Randbereich des Gebietes WA 2 ist eine mindestens 2 m breite Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
6.4 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstücksfriedung, ist nicht zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

- Zur Versiegelung**
Im Interesse einer Reduzierung des Versiegelungsgrades wird den zukünftigen Anliegern die Verwendung von Wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbefestigungen empfohlen. Hierdurch kann auch die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten bleiben.
- Zum Artenschutz**
2.1 Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemeinen gültige Regelung § 39 BNatSchG).
2.2 Kein Abriss bzw. keine umfassenden Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der potenziellen Quartiergebäude außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
2.3 Sollten Gebäude abgebrochen oder umgebaut werden, müssten diese vor Beginn der Arbeiten auf einen aktuellen Besatz mit Gebäudebrütern kontrolliert werden.

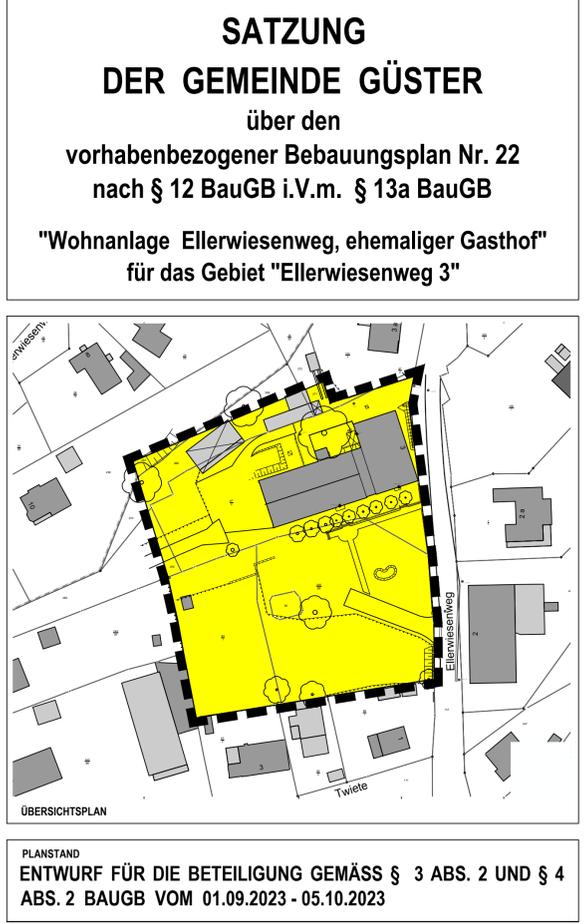
- Vom Umbau bzw. der Sanierung des ehemaligen Gasthofes ist der Verlust von Fortpflanzungsstätten der Hausperlinge und Hausrotschwänze durch die orts- und zeitnahe Anbringung von vier künstlichen Nisthilfen auszugleichen.**
- Anpflanzungen im Süden und Westen des Gebietes WA 2 zugunsten von Hausperlingen und Hausrotschwänzen (z.B. auch Dachbegrünungen).**
- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse in benachbarten Bäumen oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden, wenn einzelne Gebäude abgerissen bzw. umfassend saniert werden. Da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können, müssen die Kompensationsmaßnahmen in Form von drei Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier FFGJ und drei Fledermaus-Winterquartiere 1WQ sowie drei Fledermaus - Großraum- und Überwinterungshöhlen 1FW vorgezogen, d.h. vor dem Verlust der potenziellen Quartiere bereitgestellt werden.**

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 2 LBO)

- Außenwände / Fassaden**
1.1 Im Gebiet WA 1 sind Außenwände von Gebäuden als Sichtmauerwerk aus unglasierten roten, rotbraunen bis rotbraunen Ziegeln herzustellen. Dies gilt nicht für überdachte Stellplätze (Carports), Gartengerätehäuser sowie verglaste Anbauten (Wintergärten). Für untergeordnete Gebäudeanteile (z.B. Giebelnische) sind auch die Verwendung von anderen Materialien (z.B. Holz, Zinkblech) oder Farben zulässig.
1.2 Im Gebiet WA 2 sind die Fassaden der Außenwände von Gebäuden als Sichtmauerwerk aus unglasierten roten, rotbraunen bis rotbraunen Ziegeln, als Putzfassade oder aus Holz in hellen oder gedeckten Farben herzustellen. Dies gilt nicht für überdachte Stellplätze (Carports), Gartengerätehäuser sowie verglaste Anbauten (Wintergärten). Für untergeordnete Gebäudeanteile (z.B. Giebelnische) sind auch die Verwendung von anderen Materialien (z.B. Holz, Zinkblech) oder Farben zulässig. Als hell oder gedeckt i.S. dieser Vorschrift gelten die Farböne, deren Remissionswert gleich 1 größer 30 beträgt.
- Dächer**
2.1 Im Gebiet WA 1 sind nur geneigte Dächer als Satteldächer zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit Flachdächern hergestellt werden.
2.2 Im Gebiet WA 2 sind nur geneigte Dächer als Putzdächer mit einer Dachneigung von 8 - 15 Grad zulässig. Für Carports und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
2.3 Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur rote bzw. rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpflannen zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen und für in die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben bis zu einer Breite von 2 m). Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Begründete Dächer sind allgemein zulässig. Satz 1 gilt nicht für die Dachflächen, die überwiegend (mindestens 75%) mit Photovoltaikanlagen bedeckt sind.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen der Grundstücke zur den Straßenverkehrsflächen sind nur als geschnittene standortgerechte, heimische Laubhecken, auch in Kombination mit Machendrahtzäunen zulässig, wenn diese an der von der Straße abgewandten Seite errichtet werden. Außerdem zulässig sind Einfriedigungen aus Natursteinmauerwerk, auch als sog. Friesenwall einschließlich Bepflanzung und Holzläufe bis zu einer Höhe von max. 1,25 m. Für sonstige Einfriedigungen sind geschlossene Mauern und Metallzäune mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen oder Drahtgitterzäunen ohne eingeflochtene Sichtschutzstreifen unzulässig.
- Freiflächengestaltung**
Flächenhafte Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Hinweis:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den hier genannten örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 - 4 dieser Satzung zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.



PLANWERKSTATT NORD BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT DIPL.-ING. HERMANN S. FEENDERS STADTPLANER	IN ZUSAMMENARBEIT MIT	kienast und kienast Architekten PartG mbH Architekten Ingenieure Partner 23879 Mölln, Danziger Straße 21
---	-----------------------	--