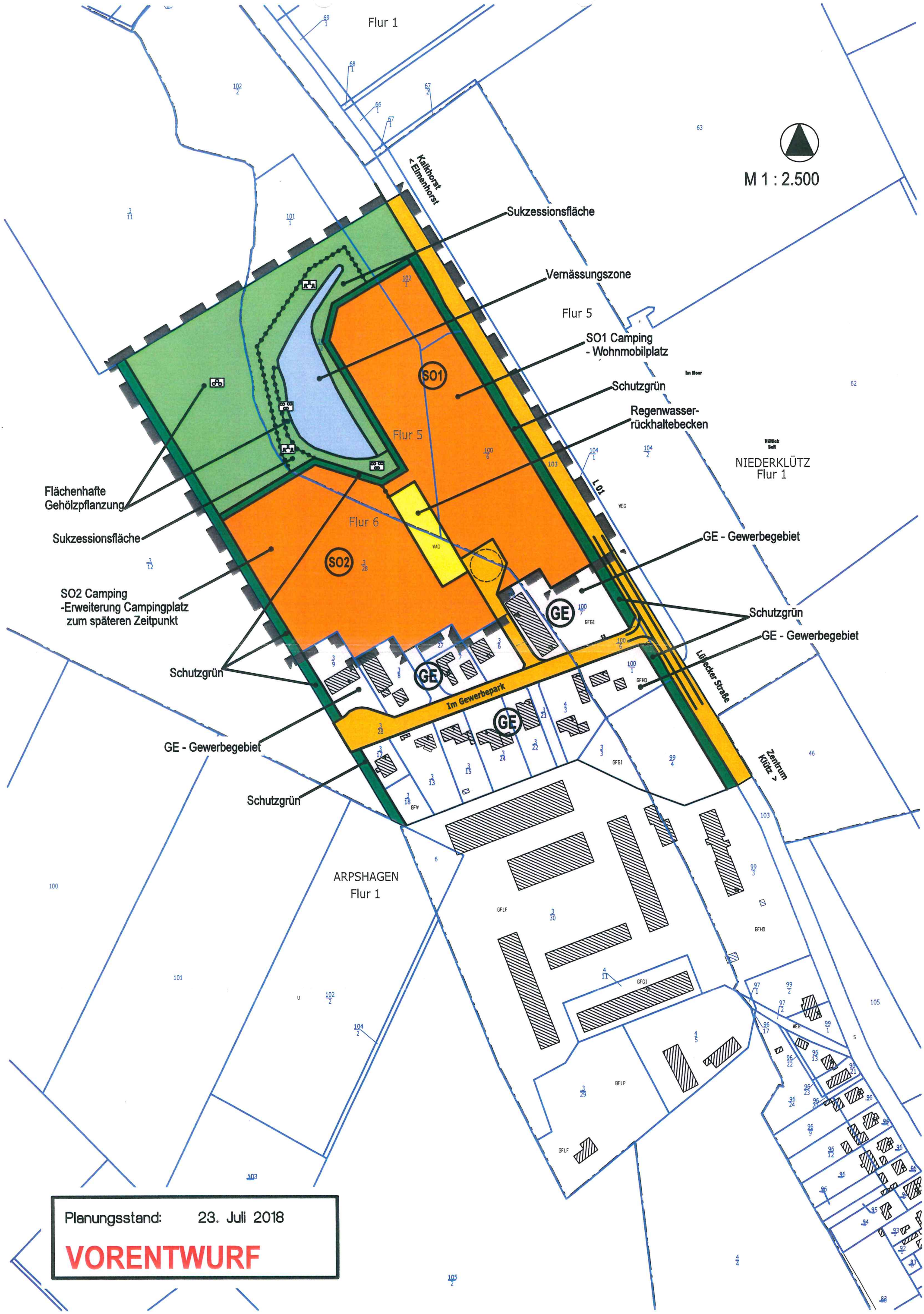
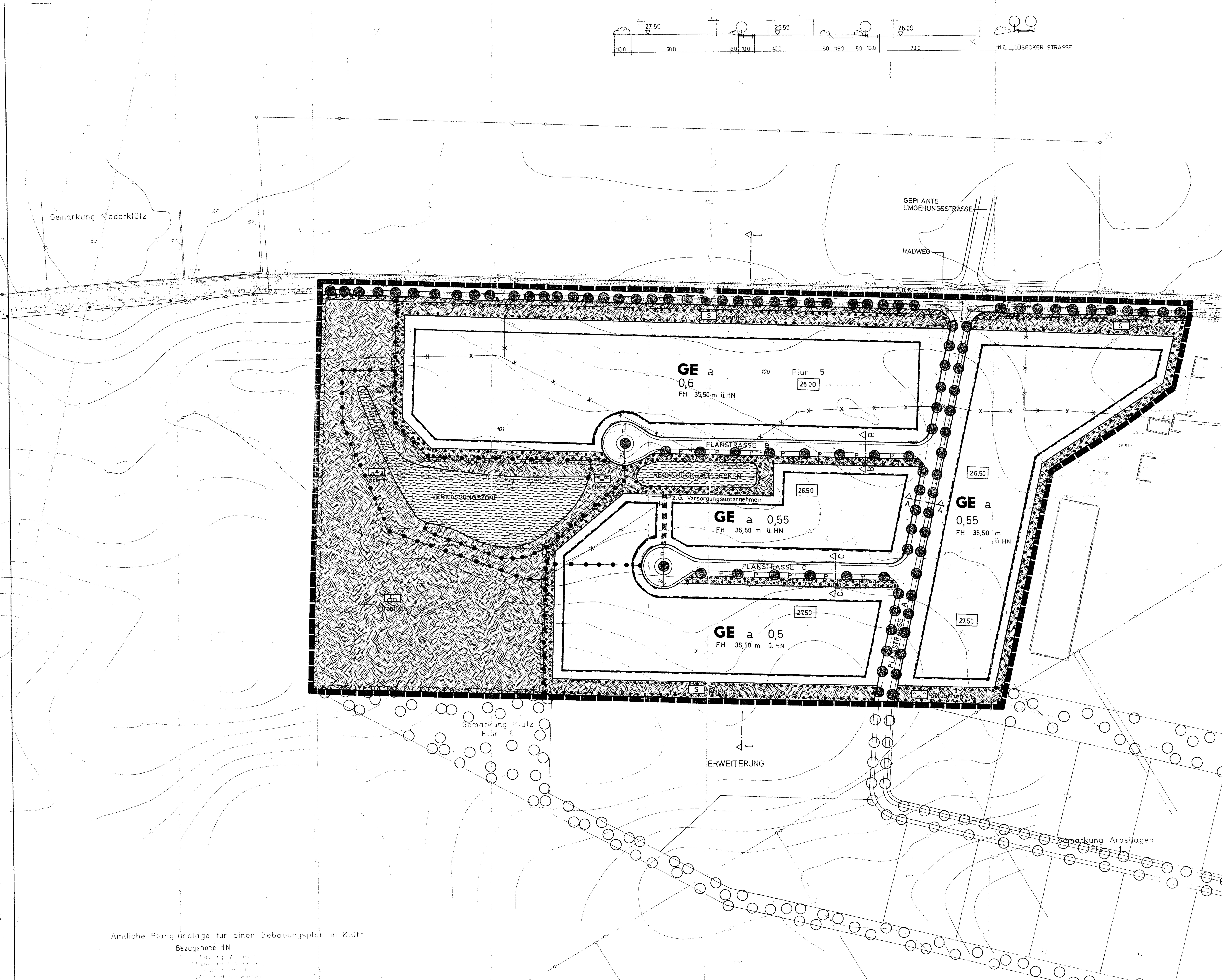
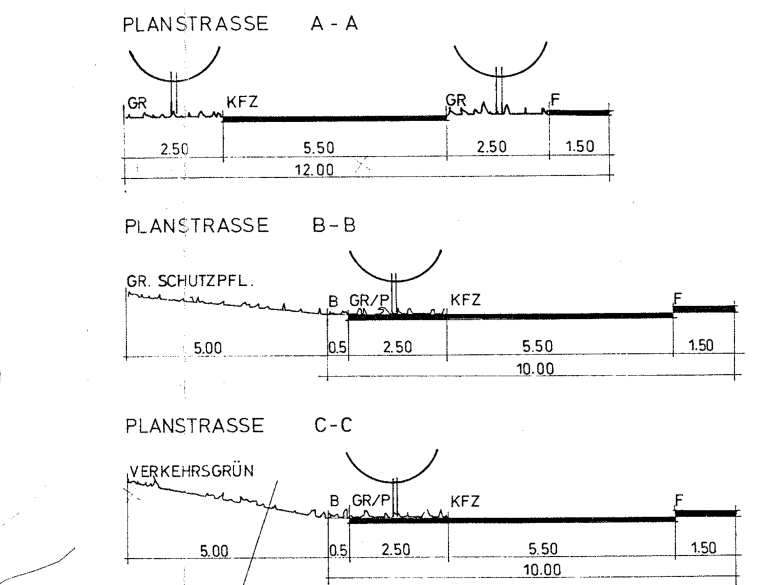

Flur 1
M 1 : 2.500
Kalkhorst
< Elmenhorst
Sukzessionsfläche
Vernässungszone
Flur 5
SO1 Camping
- Wohnmobilplatz
SO1
Schutzgrün
Regenwasser-
rückhaltebecken
Flur 5
NIEDERKLÜTZ
Flur 1
Flächenhafte
Gehölzpflanzung
Sukzessionsfläche
Flur 6
SO2
GE - Gewerbegebiet
SO2 Camping
-Erweiterung Campingplatz
zum späteren Zeitpunkt
Schutzgrün
GE - Gewerbegebiet
GE
Schutzgrün
Im Gewerbepark
GE
Lübecker Straße
GE - Gewerbegebiet
Zentrum
Klütz >
Schutzgrün
ARPSHAGEN
Flur 1
Planungsstand: 23. Juli 2018
VORENTWURF

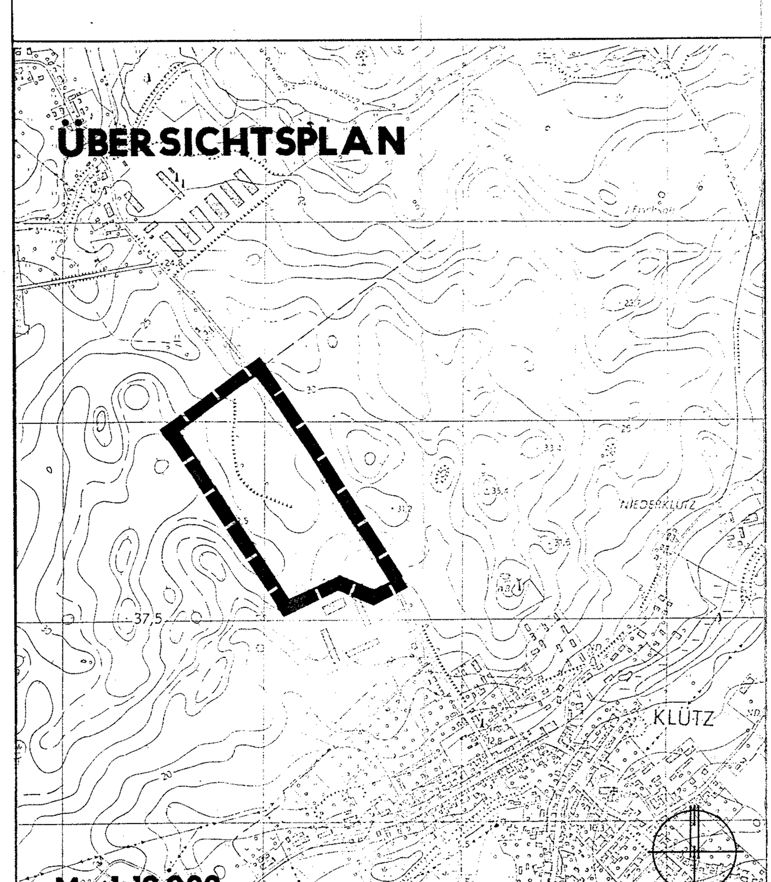


Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan in Klütz

Bezugshöhe HN

M 1:1000





TEIL B : TEXT

Es gilt die BauNVO 1990.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO als Einzelhandelsbetriebe nur Betriebe in Verbindung mit dem ausgeübten Gewerbe am Standort zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die Ausnahmen Nr. 1 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - allgemein zulässig. Die Ausnahmen Nr. 3 - Vergnügungsstätten - sind gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 + 23 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstands zulässig.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Straßenmitte zulässig. Hiervon ausgenommen sind als Einzelbäume die Alleebäume.

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist durch die straßenbegleitenden Park- und Pflanzstreifen auf der Verkehrsfläche je eine Grundstücksein- bzw. -ausfahrt von maximal 6,00 m Breite oder zwei Grundstückseinfahrten bzw. -ausfahrten von je 3,50 m Breite zulässig.
Die Grundstücksanschlüsse sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte abzustimmen. Zwischen den Grundstücksein- bzw. -ausfahrten und den angrenzenden Straßenbäumen ist ein mindestens 2 m breiter Abstand einzuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 25a BauGB)

5.1 Entlang der Lübecker Straße sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Freihaltezone zum Schutz der Allee auszuführen. Innerhalb dieser Flächen ist Landschaftsrasen auszusäen und dauerhaft zu pflegen.

5.2 Auf der Grünfläche "Flächenhafte Gehölzpflanzungen" sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf 70% der Flächen zusammenhängende Gehölzpflanzungen entsprechend der Artenliste der Ziffer 5.7 zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind der spontanen Vegetationsentwicklung zu überlassen und durch gelegentliche Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen.

5.3 Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Flächen auf der Grünfläche "Sukzessionsfläche" der spontanen Vegetationsentwicklung zu überlassen und durch gelegentliche Mahd mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen.

5.4 Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf der Grünfläche "Extensiv Grünland" extensiver Landschaftsrasen anzusäen und durch Mahd 1 - 2-mal im Jahr mit Abräumen des Mähgutes zu pflegen.

5.5 Entlang der Planstraße A sind auf den festgesetzten Standorten als Einzelbäume Bergahorn/Acer pseudoplatanus) mit einer Mindestpflanzgröße von 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Zwischen den Baumstandorten ist auf dem Pflanzstreifen Landschaftsrasen zu säen und durch Mahd 2 - 3-mal im Jahr zu pflegen.

5.6 Entlang der Planstraßen B und C sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten als Einzelbäume Eichen (Quercus robur) mit einer Mindestpflanzgröße von 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.

5.7 Enstlang der Lübecker Straße sind auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten als Einzelbäume Bergahorn (Acer pseudoplatanus) mit einer Mindestpflanzgröße von 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.8 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze gem. folgender Artenliste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume:

Fagus silvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde
Populus tremula	- Zitterpappel
Fraxinus excelsior	- Esche (im Bereich des Regenrückhaltebeckens)

Sträucher:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselstrauch
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Taxus baccata	- Eibe
Salix caprea	- Salweide

Mindestgrößen: Bäume = Heister
Sträucher = leichte Sträucher und Büsche.

Knickartige Verwallung mit vorherigem Aushubboden ist zulässig.

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro 1,5 m²

5.9 Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind als 2 m breite, unversiegelte Vegetationsstreifen anzulegen. Sie sind in einer Breite von 1,50 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Artenliste und Mindestpflanzgröße der Ziffer 5.7 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.10 Außerhalb der Einfahrten sind die Vorgartenzonen in einer Breite von mindestens 3 m als freiwachsende Hecke mit Gehölzen der Artenliste der Ziffer 5.7 oder alternativ als geschnittene Hecke aus Hainbuche (Carpinus betulus) und Landschaftsrasen zu bepflanzen. Zusätzlich ist auf der Fläche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie mindestens ein Baum gemäß der Artenliste der Ziffer 5.7 mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm je angefangene 12 m Straßenfront zu pflanzen. Die Wahl der Baumstandorte steht innerhalb dieser Flächen frei. Je Baum sind mindestens 9 m² unversiegelte Pflanzfläche freizuhalten.

5.11 Auf den Baugrundstücken sind die Pkw-Stellplätze mit einem Baum je 6 Stellplätze gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Je Baum sind mindestens 6 m² Pflanzflächen freizuhalten; alternativ ist die Pflanzung in einem mindestens 2 m breiten durchgehenden Pflanzstreifen vorzusehen.

5.12 Die zum Höhenausgleich zwischen den angestrebten Geländehöhen innerhalb des GE 0,55-Gebietes und zwischen dem GE 0,5-Gebiet und dem GE 0,55-Gebiet erforderlichen Böschungen sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen nicht steiler als 1 : 3 herzustellen und mit flächenhaften Anpflanzungen entsprechend der Artenliste der Ziffer 5.7 zu bepflanzen.

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

PLANZEICHEN / ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO
GE — GEWERBEGEBIETE	§ 8 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL	
FH 35,50 m ü. HN — FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
a — ABWEICHENDE BAUWEISE	
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
VERKEHRSGRÜN	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
PARKANLAGE	
S — SCHUTZPFLANZUNGEN	
FLÄCHENHAFTE GEHÖLZPFLANZUNG	
SUKZESSIONSFLÄCHE	
EXTENSIV GRÜNLAND	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
WASSERFLÄCHEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR + LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	Z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
100	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
26	HÖHENLINIEN
•26.51	HÖHENPUNKTE
	SICHTDREIECKE
	BÖSCHUNGEN
26.00	ANGESTREBTE GELÄNDEHÖHE

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
DIPL.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT ARCHITEKT UND STADTPLANER BDA
BAHNHOFSTRASSE 40 2420 EUTIN TEL. (04521) 3110 + 3190 FAX 6536

Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Klütz für das Gewerbegebiet "Lübecker Straße" nordwestlich der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft und westlich entlang der Lübecker Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 1.10.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 3.2.92 bis zum 19.2.92 erfolgt.

Klütz, den 20.2.92 - Die Bürgermeisterin -

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Klütz, den 24.1.92 - Die Bürgermeisterin -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 4.2.92 durchgeführt worden.

Klütz, den 4.2.92 - Die Bürgermeisterin -

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.6.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Klütz, den 23.6.92 - Die Bürgermeisterin -

Die Stadtvertretung hat am 27.4.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Klütz, den 27.4.92 - Die Bürgermeisterin -

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 2.7.92 bis zum 3.8.92 während folgender Zeiten Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.6.92 bis zum 2.7.92 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Klütz, den 2.7.92 - Die Bürgermeisterin -

Der katastermäßige Bestand am 15.12.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 15.12.1992 - Öffentl. best. Vermessungsingenieur -

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7.12.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Klütz, den 7.12.92 - Die Bürgermeisterin -

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Klütz, den - Die Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 7.12.92 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 7.12.92 gebilligt.

Klütz, den 7.12.92 - Die Bürgermeisterin -

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.3.93, Az.: II 670a-612.113 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Klütz, den 30.3.93 - Die Bürgermeisterin -

~~Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , Az.: bestätigt.~~

Klütz, den - Die Bürgermeisterin -

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Klütz, den 13.10.93 - Die Bürgermeisterin -

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 15.10.93 bis zum 22.11.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.10.93 in Kraft getreten.

Klütz, den 13.10.93 - Die Bürgermeisterin -

SATZUNG DER STADT KLÜTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 – LÜBECKER STRASSE –

FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN PRODUKTIONSGENOSSENSCHAFT (LPG) UND WESTLICH ENTLANG DER LÜBECKER STRASSE