Gemeinde Büchen

Bau-, Wege- und Umweltausschuss 12.09.2022

GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

TOP 8 **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6**

hier Billigung des Vorentwurfs nach § 13a BauGB

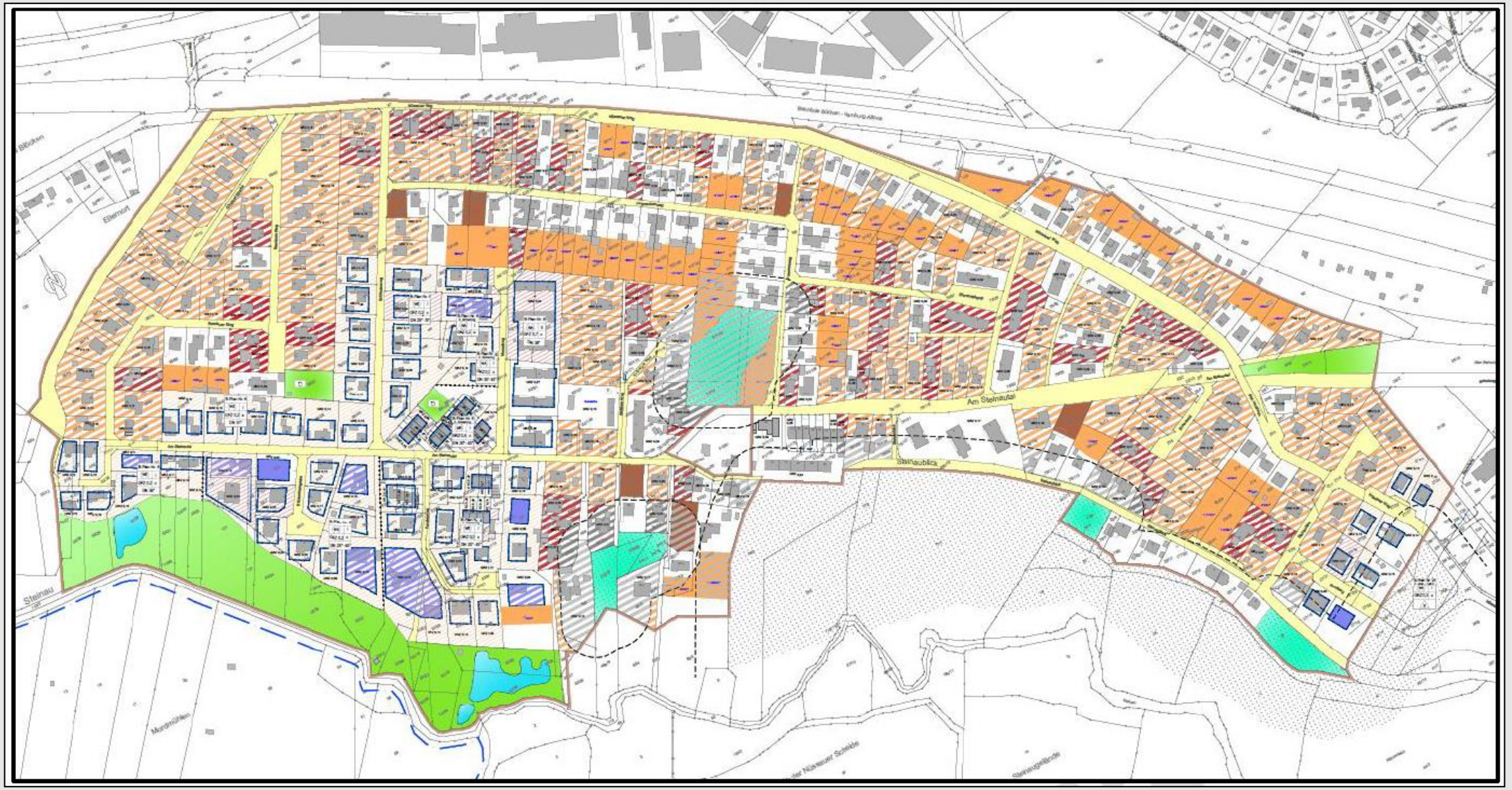
BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

Lage in der Gemeinde

GSP
GOSCH & PRIEWE

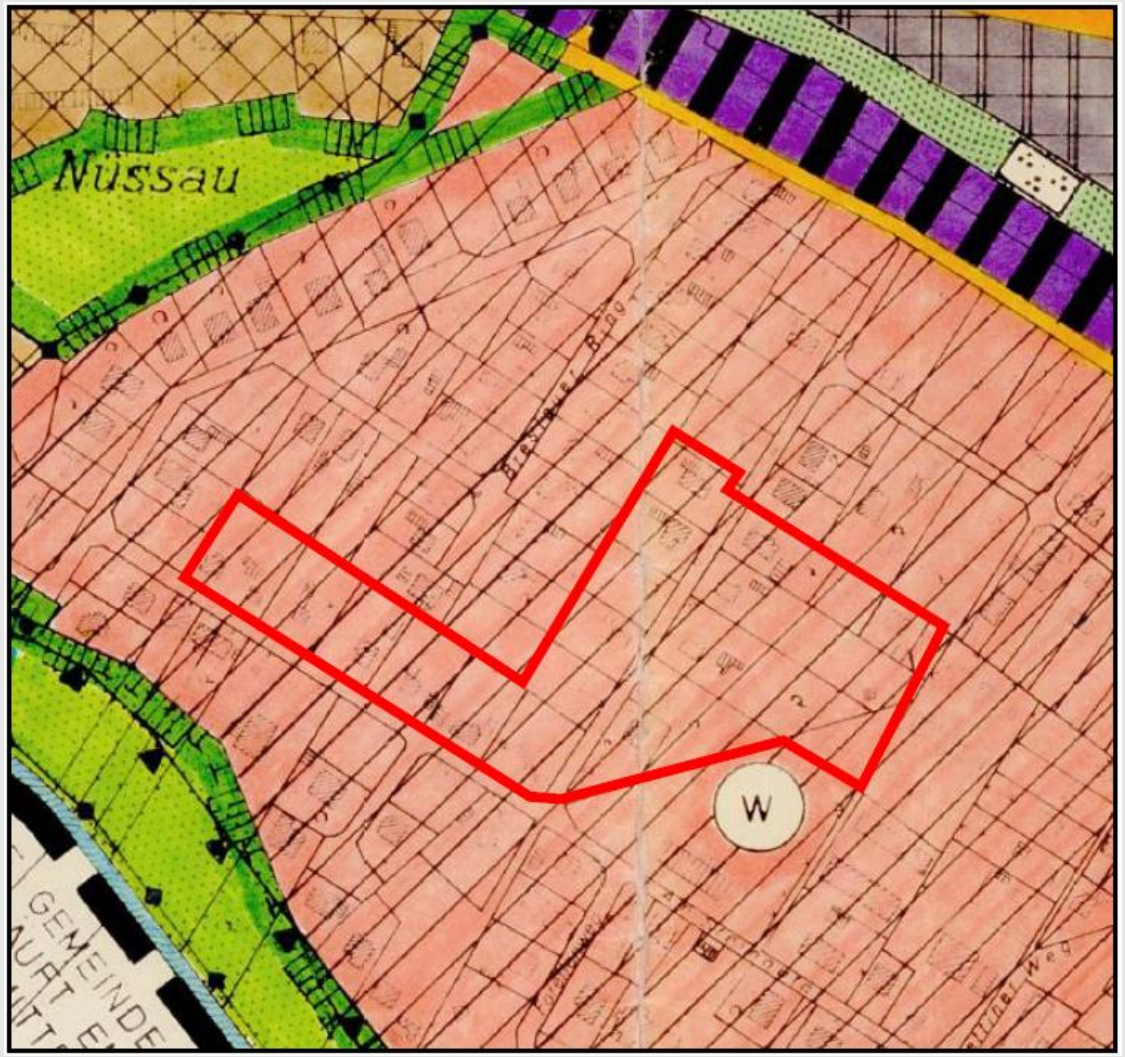
BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

Nachverdichtungspotenziale



GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de



GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

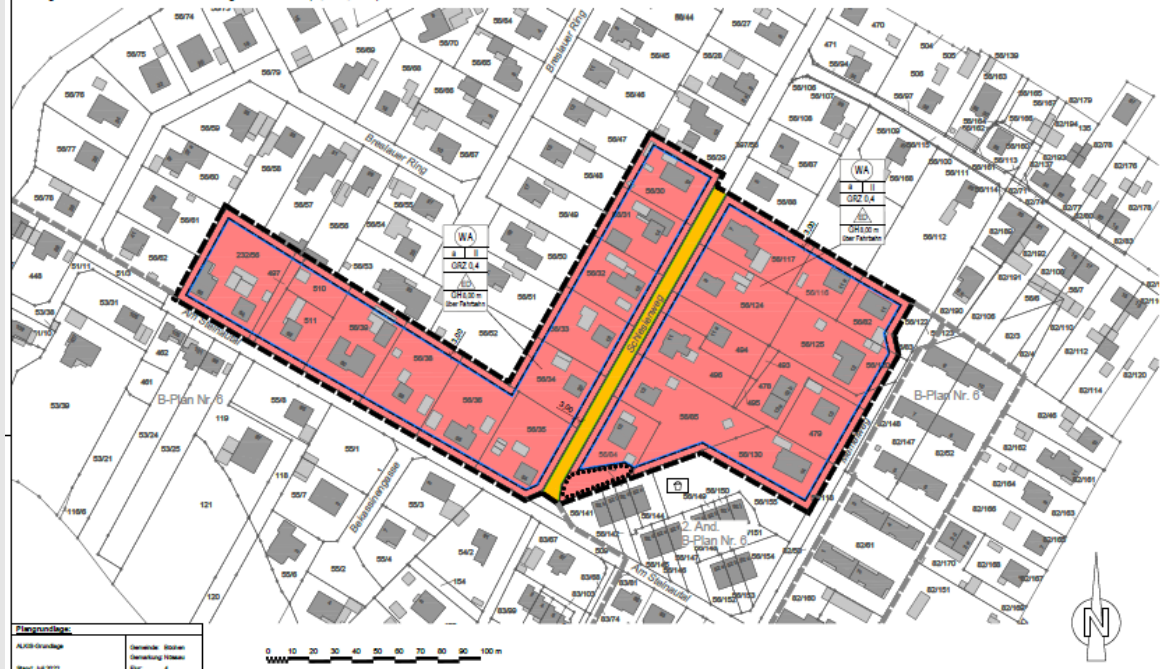
Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)



Plangrundlage:

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 6,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnrand

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Bau

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

3,00 Maßangabe in Meter

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorh. Flurstücksgrenze

55/55 Vorh. Flurstücksnummer

Vorh. Gebäude

Geltungsbereiche angrenzende Bebauungspläne

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1.1 Gebäudehöhe (GH)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.

2.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.

2.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

2.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.

Teil B - Text

3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (exg. Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

4.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Wohnung in einem Einzelhaus [E] eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² und eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² je Wohnung in einer Doppelhaushälfte [D] nachzuweisen.

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.

5. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 20,00 m und Doppelhaushälften eine Gebäudelänge von 10,00 m nicht überschreiten dürfen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (exg. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.

7.2 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.

7.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit ≤ 30° Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (exg. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend nutzbaren Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.

8. Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

(§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Dächer der Hauptgebäude mit ≥ 30 ° Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichartige Kombination von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

9.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.

9.2 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltet Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 9.1. kann integriert werden. Verkehrsflächen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

9.3 Die Fläche mit Erhaltungsgebot ist als Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung erforderlich, sodass ein geschlossenes Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 9.2 angerechnet werden.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Landesbauordnung (LBO))

1. Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Hinweise:

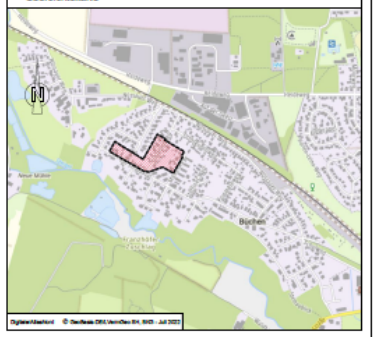
1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte M.1:10000



Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB: § 3 (1) ○ § 4 (1) ○ § 4 (2) ○ § 3 (2) ○ § 4 a (3) ○ § 10 ○

GSP

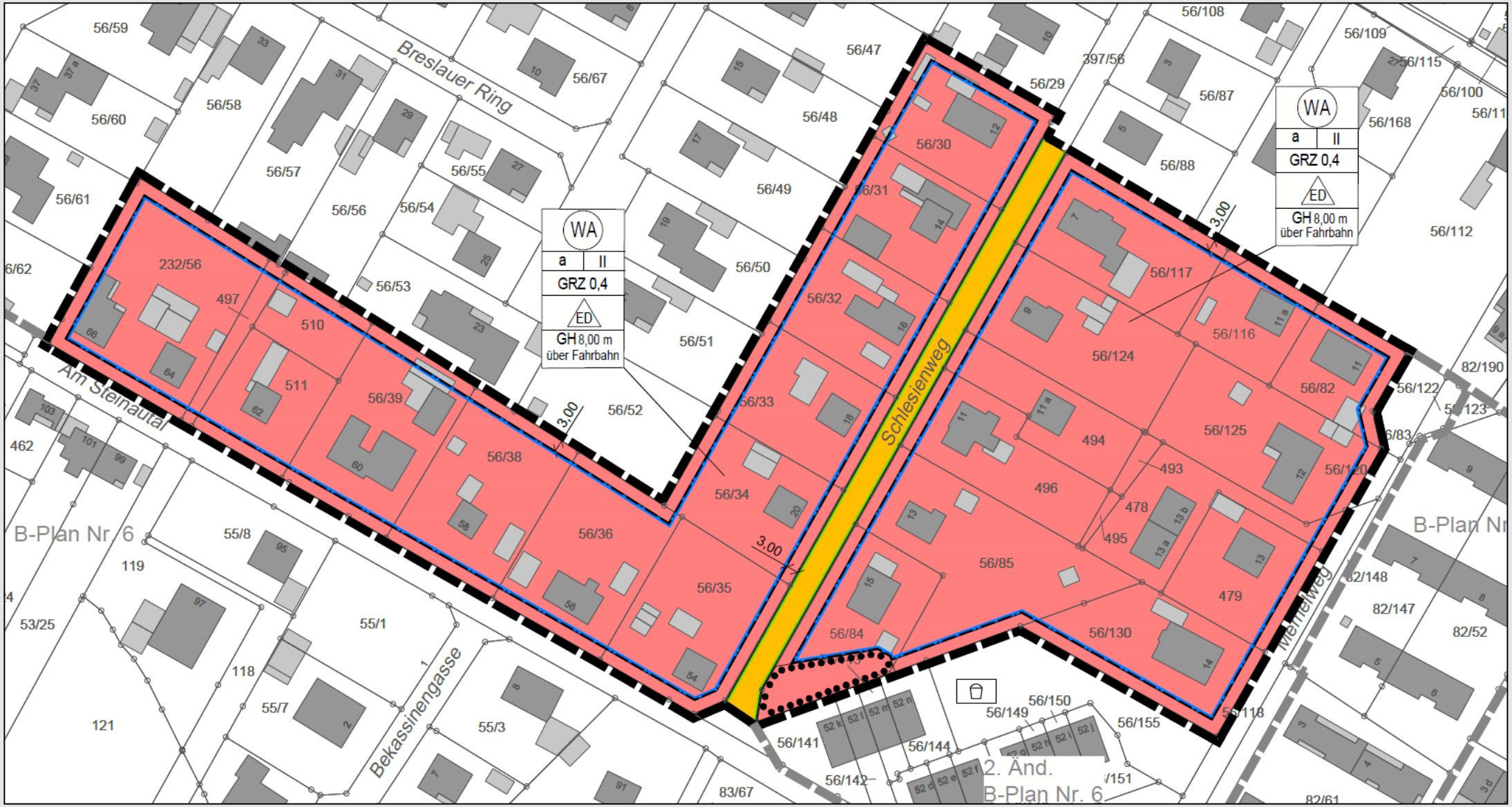
Stand: 31.06.2022 / SR / Har.

P-Nr.: 21 / 1357

GSP GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH
Lusseer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

Bau-, Wege- und Umweltausschuss



GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

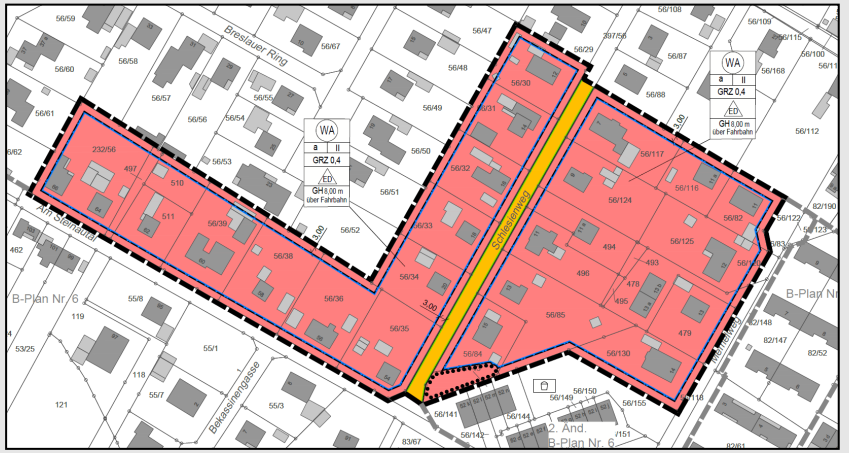
2.1.1 Gebäudehöhe (GH)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.

2.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.

2.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

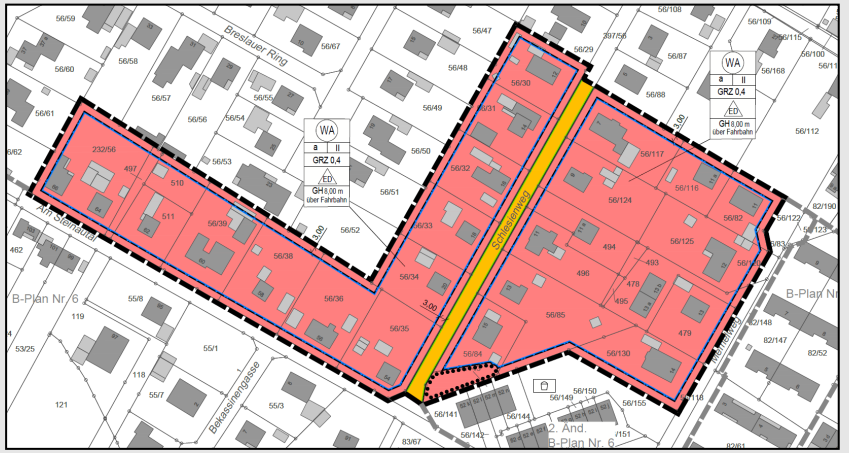


GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

2.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.



3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

4.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Wohnung in einem Einzelhaus [E] eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² und eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² je Wohnung in einer Doppelhaushälfte [D] nachzuweisen.

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

5. Abweichende Bauweise

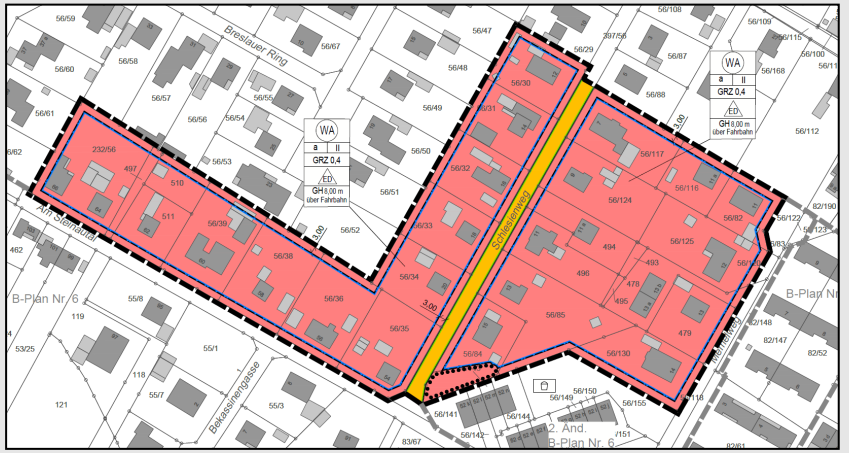
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 20,00 m und Doppelhaushälften eine Gebäudelänge von 10,00 m nicht überschreiten dürfen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.



GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.

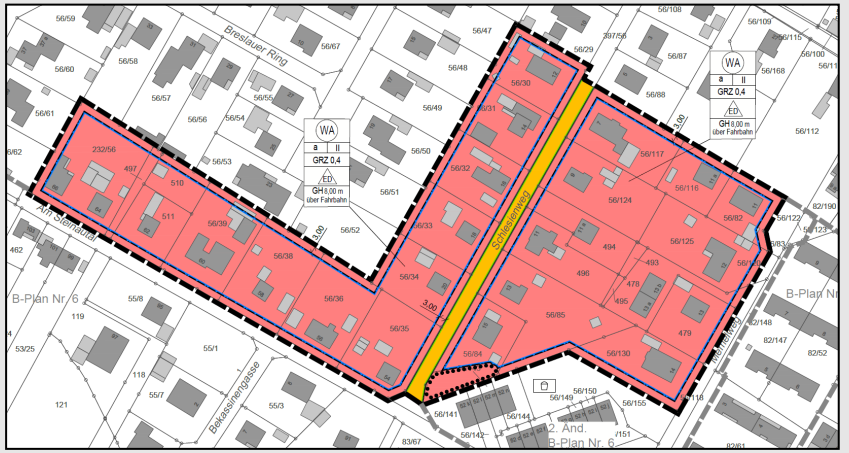
7.2 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.

7.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit ≤ 30° Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend nutzbaren Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.

8. Gebiete,in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

(§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Dächer der Hauptgebäude mit ≥ 30 ° Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.



BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

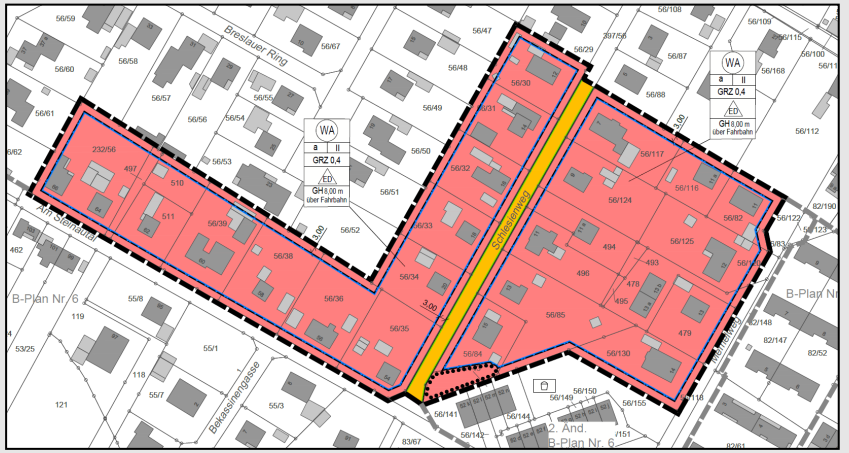
9. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

9.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.

9.2 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltet Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 9.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrasen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

9.3 Die Fläche mit Erhaltungsgebot ist als Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung erforderlich, sodass ein geschlossenes Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 9.2 angerechnet werden.



Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Landesbauordnung (LBO))

1. **Stellplätze**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

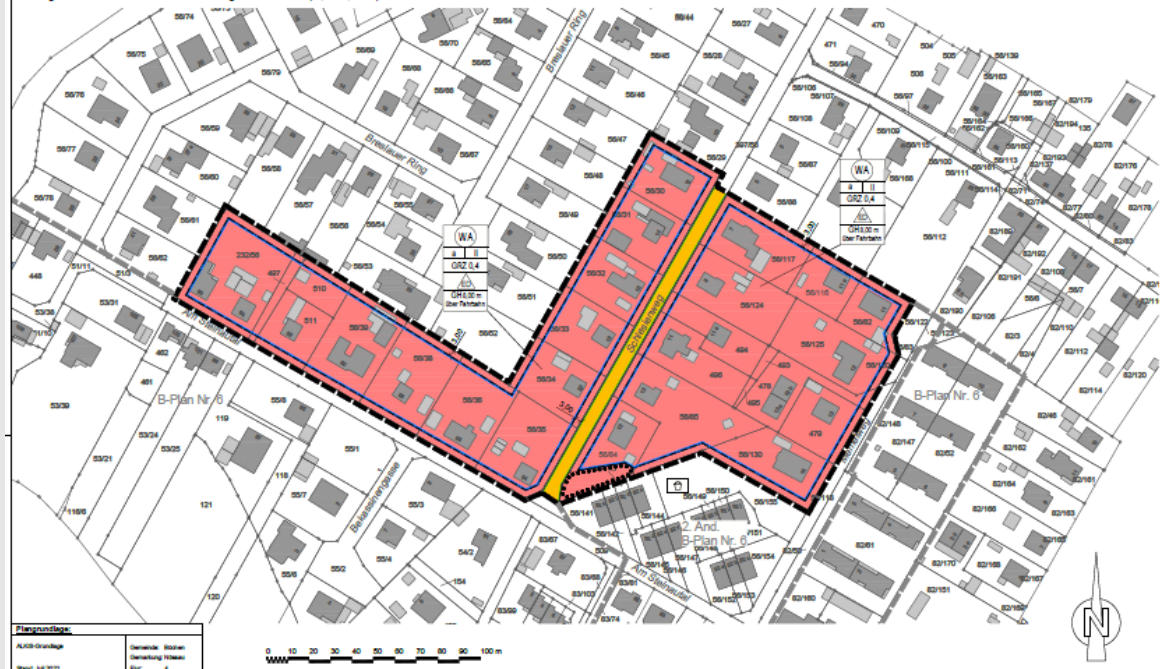
Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)



Plangrundlage:

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 6,00 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnrand

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO
a — Abweichende Bauweise
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Bau
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
3,00 — Maßangabe in Meter

Darstellungen ohne Normcharakter
Vorh. Flurstücksgrenze
55/33 — Vorh. Flurstücksnummer
Vorh. Gebäude
Geltungsbereiche angrenzende Bebauungspläne

Teil B - Text

1. Stellplatzflächen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

4. Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
4.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Wohnung in einem Einzelhaus [E] eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² und eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² je Wohnung in einer Doppelhaushälfte [D] nachzuweisen.
4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.

5. Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 20,00 m und Doppelhaushälften eine Gebäudelänge von 10,00 m nicht überschreiten dürfen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.
7.2 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.
7.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit ≤ 30° Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend nutzbaren Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.

8. Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen
(§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Dächer der Hauptgebäude mit ≥ 30 ° Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Gründeckungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
9.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.
9.2 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltet Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 9.1. kann integriert werden. Verkehrsflächen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Garagenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.
9.3 Die Fläche mit Erhaltungsgebot ist als Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung erforderlich, sodass ein geschlossenes Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 9.2 angerechnet werden.

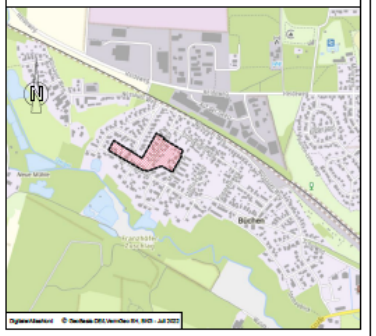
Örtliche Bauvorschriften
(§ 84 Landesbauordnung (LBO))
1. Stellplätze
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Hinweise:
1. Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte — M.1:10000



Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB: (§ 3 (1) | § 4 (1) | § 4 (2) | § 3 (2) | § 4 a (3) | § 10)

GSP GOSCH & PRIEWE

Stand: 31.08.2022 / SR / Har.

P-Nr.: 21 / 1357

BBS-Umwelt GmbH
Lusseer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de

Fragen? …Gerne!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Büchen, 12.09.2022

Dipl. Ing. Kristina Hißmann
M.A. Ramona Wolf

GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de