



Gemeinde Büchen

Bau-, Wege- und Umweltausschuss

12.09.2022

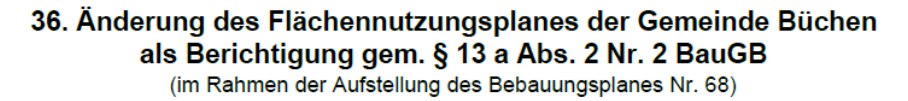




TOP 9

Bebauungsplan Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“
hier Billigung des Vorentwurfs nach § 13a BauGB





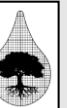
Planzeichnung

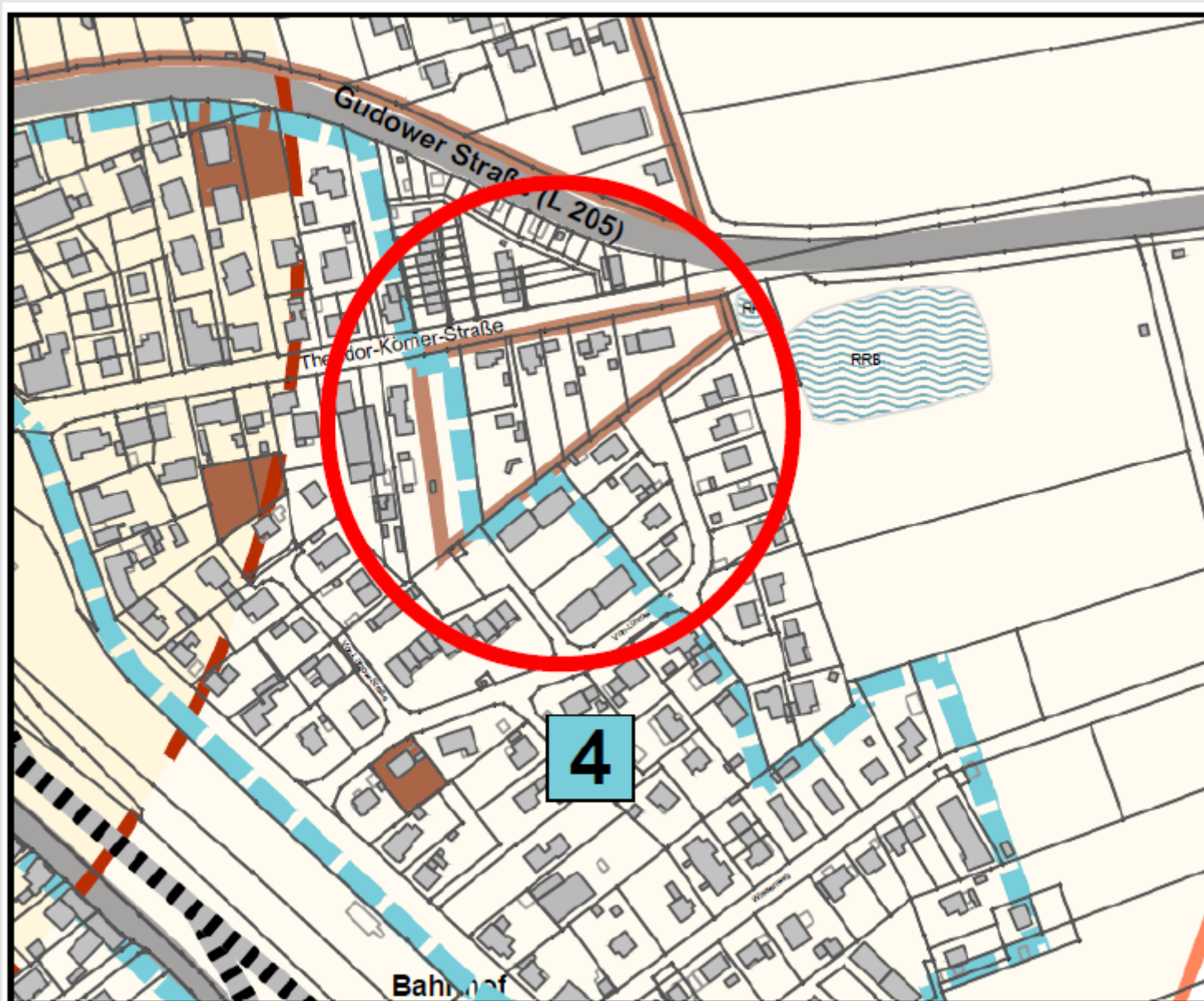
Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

M. 1:5000



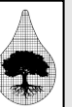
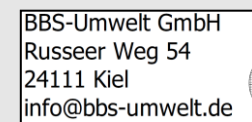
BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
24111 Kiel
info@bbs-umwelt.de





Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße"

[illegible]



1. Art der baulichen Nutzung

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

1. 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.

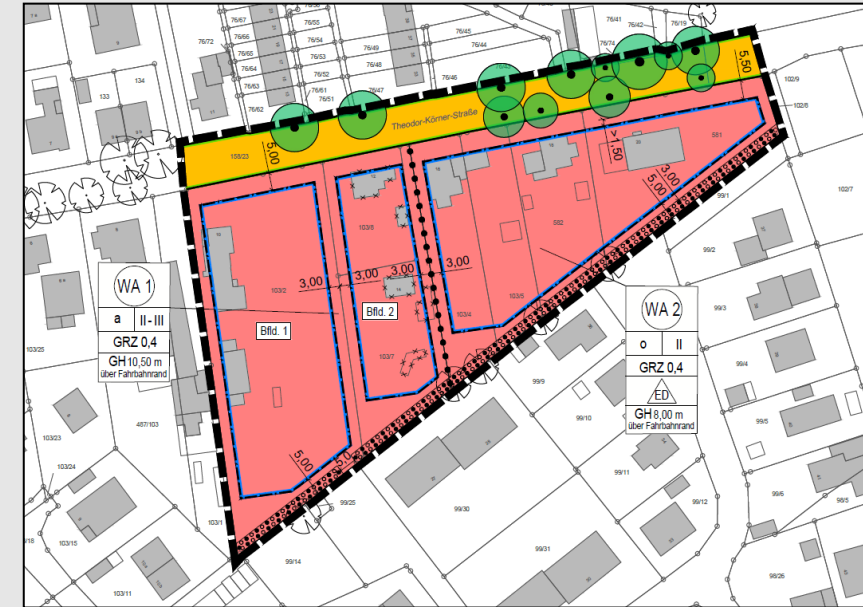
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.1 Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach § 4 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 zulässig.





3. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

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

3.1. Gebäudehöhe (GH)

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

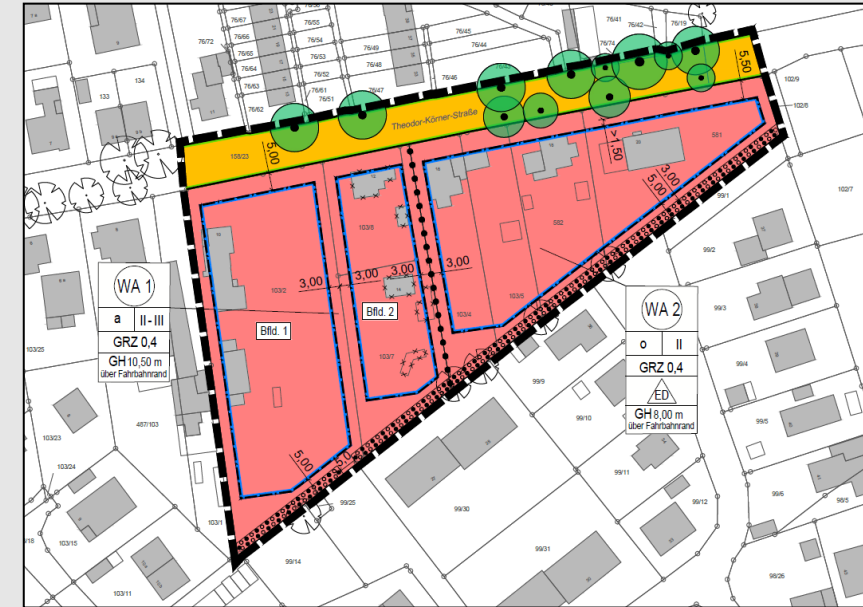
3.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

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.

3.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

3.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

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



4. 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 Gebäudelängen bis max. 60,0 m zulässig sind.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

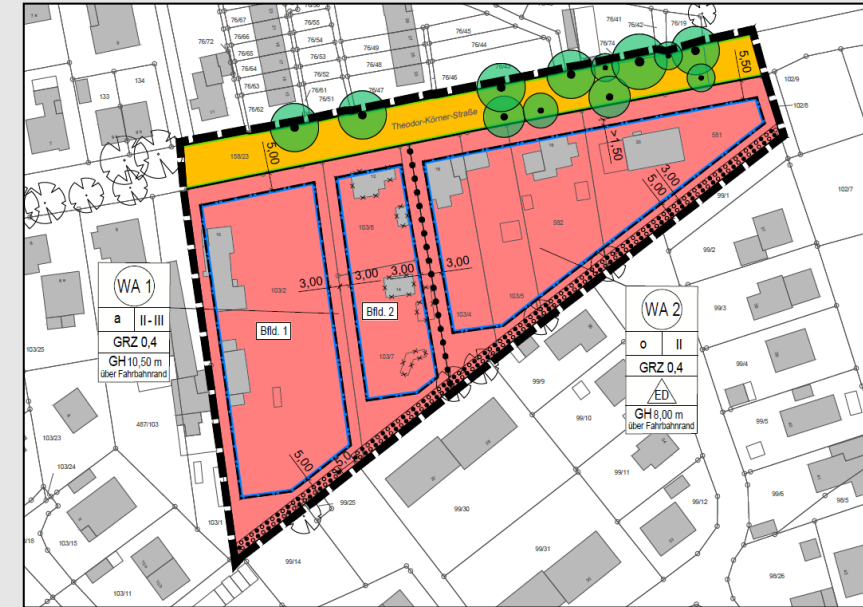
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrassen) herzustellen.
- 6.2 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- 6.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) und 2 (WA 2) sind die Dächer der Hauptgebäude mit $\leq 30^\circ$ 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.



7. **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**

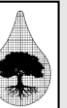
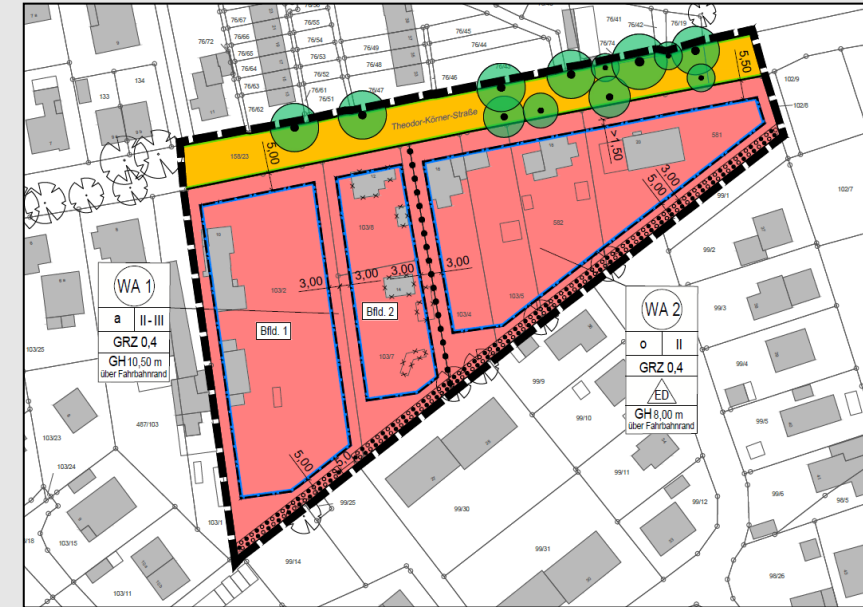
(§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Dächer der Hauptgebäude mit $\geq 30^\circ$ 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.

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

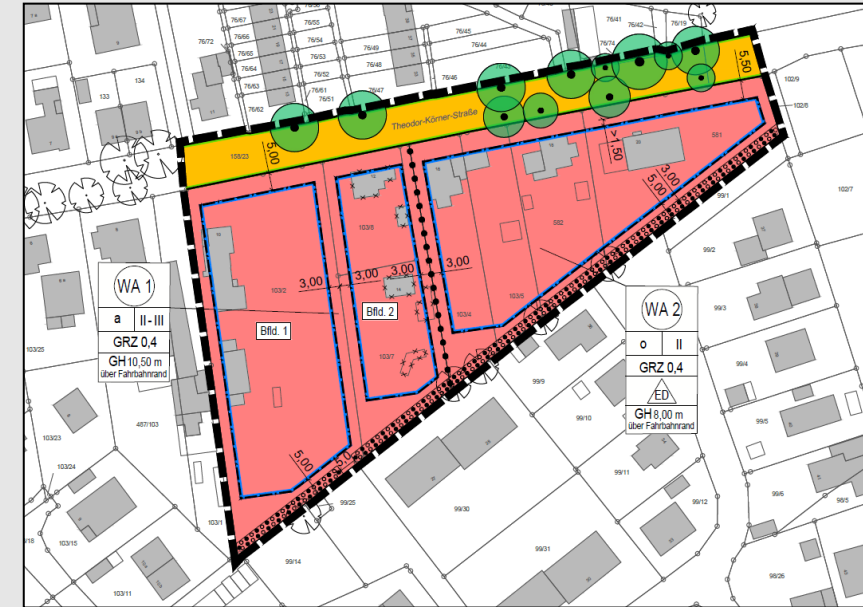
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- 8.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.
- 8.2 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 8.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.





- 8.3 Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 8.2 angerechnet werden.
- 8.4 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,0 m breite und min. 1,5 m hohe Heckenanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen.
- 8.5 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und an Ort und Stelle zu ersetzen. Eine Verschiebung um 1-2 m ist zulässig. Kronenpflegemaßnahmen dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Unterhalb der Baumkronen sind nur Grünflächen zulässig oder ausnahmsweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Versiegelungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.
- 8.6 Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätzen sind pro angefangene 6 Stellplätze mit einem klein- bis mittelkronigen Laubbaum, Stammumfang 12-14 cm, zu begrünen. Es ist eine Baumscheibe von mind. 10 m² unversiegelt zu lassen und gärtnerisch zu bepflanzen. Die Stellplatzbegrünung kann auf die Festsetzung 8.2 angerechnet werden.

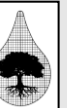
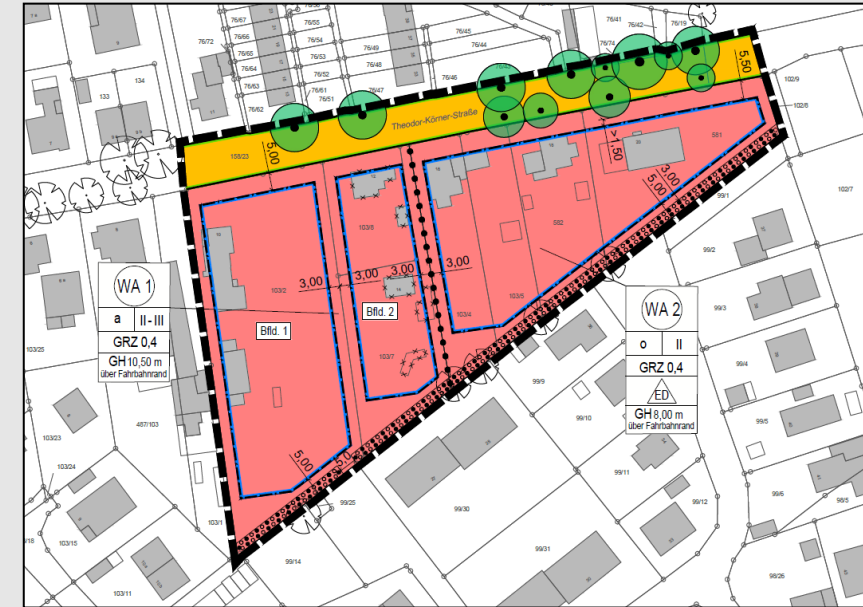


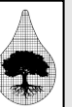
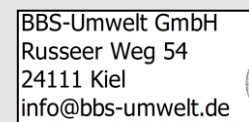
Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 Landesbauordnung (LBO))

1. Stellplätze

- 1.1 Für das Baufeld 1 (Bfld. 1) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten. Für das Baufeld 2 (Bfld. 2) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist je Wohnung ein halber (0,5) Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten. Es ist auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Für das Baufeld (Bfld. 2) sind zwei (2) zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.







Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 12.09.2022
Dipl. Ing. Kristina Hißmann
M.A. Ramona Wolf