

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 54 "Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg"



Planzeichenerklärung

| Planzeichen Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|--|---|
| Festsetzungen | |
| Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB |
| Flächen für den Gemeinbedarf | |
| Sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Jugend- und Begegnungszentrum | |
| Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO |
| GR Grundfläche | |
| GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NNH (Normalhöhennull) | |
| GH Gebäudehöhe zwingend in m über NNH (Normalhöhennull) | |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO |
| a abweichende Bauweise | |
| Baugrenze | |
| Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB |
| Straßenverkehrsflächen | |
| Straßenbegrenzungslinie | |
| Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB |
| Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: | |
| LA Lindenallee | |
| GA Garten | |
| SP Spiel | |
| 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 BauGB |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| SF Sukzessionsfläche | |
| Erhaltung von Bäumen | |
| Sonstige Planzeichen | |
| Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| Abgrenzung Maß der Nutzung | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| Maßangabe in Meter | |
| Nachrichtliche Übernahmen | § 9 Abs. 6 BauGB |
| Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts | § 30 BNatSchG |
| B Biotop | |
| SH Steilhang | |
| LA Lindenallee | |
| Darstellungen ohne Normcharakter | |
| vorh. Flurstücksgrenze | |
| vorh. Flurstücksnummer | |
| vorh. Gebäude | |
| Oberkante Gelände in m über NNH (Normalhöhennull) | |
| Kronenbereich | |

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit Schulungsräumen sowie einer Einzelfahle und den entsprechenden Nutzungen zulässig.
- Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen über 50 m zulässig sind.
- Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)
3.1 **Maßnahmenföliche Zweckbestimmung Sukzessionsfläche "SF"**
Die Fläche ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln und zu pflegen. Eine Nutzung im Sinne einer Gehölzflüge alle 10 Jahre ist erforderlich, um die Entwicklung zum Wald zu verhindern. Alternativ ist auch die jährlich Mahd der Fläche ab Ende Juli möglich. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind nicht zulässig, eine sportliche oder gärtnerische Nutzung darf nicht stattfinden.
3.1.1 Für die weiche SF Fläche sind ergänzende Pflanzmaßnahmen auf ca. 20 % der Fläche durchzuführen. Es sind ausschließlich standortheimische, Frucht tragende Gehölze wie z.B. Rosa canina, Malus sylvestris, Crataegus laevigata, Sambucus nigra o.ä. zu verwenden.
3.2 **Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts Biotop Steilhang "SH"**
Die Fläche ist im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung und Pflege der Fläche ist nicht zulässig, dieses umfasst auch die Entnahme von Gehölzen. Die Verkehrspflicht ist hiervon unberührt. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind ebenfalls nicht zulässig.
Im Bereich der angrenzenden intensiv genutzten Flächen ist der Wall zum Schutz gegen Betreten durch einen ortsfesten, nicht überdeckten Zaun (z.B. Stablatz) einzuzäunen. Die Bestockung des Walls ist durch insgesamt 10 Hochstämme zu ergänzen. Es sind folgende Arten Hanbuch, Buchen, Linden, Birken, Eberesche in der Qualität Hochstamm 12/14 cm zu verwenden.
3.3 **Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts Biotop Lindenallee "LA"**
Die Linden sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume der gleichen Arten (Tilia spec.) zu ersetzen. Lücken in der Allee sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit Bäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen sowie Bodenauflagerungen und -abgrabungen nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sind unter Beteiligung eines Baumexperten soweit wie möglich zurückzubauen.
3.4 **Grünfläche Zweckbestimmung Spiel "SP"**
Diese Fläche ist in ihrer Nutzung unmittelbar dem Jugend- und Begegnungszentrum zugeordnet. Dieses umfasst eine sportliche Nutzung, die Nutzung als Spielplatz mit Spielgeräten sowie die Anlage von Garten- und Gehölzflächen, Wiesen/Rasen und Aufenthaltsbereichen.
3.5 **Grünfläche Zweckbestimmung Garten "GA"**
Diese Flächen dienen der extensiven gärtnerischen Nutzung. Im Vordergrund stehen die Anlage von Blumen- und Gemüsebeeten sowie die Unterhaltung von Obstbäumen und -sträuchern. Die Herstellung von Rasen ist nur auf max. 10 % der Fläche zulässig. Eine Befestigung von Wegen mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht zulässig. Die bestehenden Lauben haben Bestandsschutz, die Errichtung weiterer Gebäude ist jedoch ebenfalls nicht zulässig. Die Anlage von Obstwiesen ist zulässig.
3.6 Im Bereich der Grünflächen sind insgesamt 10 heimische Laubbäume der unter 3.2 genannten Arten bzw. 10 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
3.7 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)
Verkehrslärm
Zum Schutz der Nutzung des Jugendzentrums vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend der nachfolgenden Abbildung festgesetzt.
Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes ist die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallbescheides ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Abbildung 1 der Schallschutzrichtlinie

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 "Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 54 umfasst das Gebiet nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH - Berlin, Jugendzentrum.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.12.2015. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 17.12.2015 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.03.2017 bis 20.03.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 27.02.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.03.2019 bis 23.04.2019 während folgender Zeiten: montags - freitags außer mittwochs von 8.00 - 12.00 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30 - 17.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 (2) BauGB 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 09.03.2019 in den Lübecker Nachrichten öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Büchen, den 06.10.2020

Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 54 "Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

Stand: 24.09.2019 / L

23843 Bad Olsberg
Papierberg 4
Tel.: +49 531 67 07 0
Gisela-Schäfer-Parkstr. 10
Bad Olsberg (Herzogtum Lauenburg)
E-Mail: info@gsp-54.de

P-Nr.: 15 / 1061