# 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:**

| | |
|---|---|
| ALKIS-Grundlage | Gemeinde: Büchen |
| | Gemarkung: Nüssau |
| Stand: Juli 2022 | Flur: 4 |

## 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 8,00 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 | |
| 56/39 | Vorh. Flurstücksnummer | |
| | Vorh. Gebäude | |
| | Geltungsbereiche angrenzende Bebauungspläne | |

## Teil B - Text

**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 Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

**2. Bedingtes Baurecht**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Bedingtes Baurecht)

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von An- und Neubauten i.V.m. einer Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 genehmigten Bestandes erst zulässig, wenn auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung die Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen wird.

**3. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

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

3.1.1 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.

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. 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.

**5. Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

5.1 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.

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

**6. 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.

**7. Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

8.3 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.

8.3.1 Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend technisch geeigneten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.

**9. 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)

Im gesamten Geltungsbereich sind die technisch nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit ≥ 30° Dachneigung mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Dachflächen, welche unter energiewirtschaftlichen Gesichtspunkten (bspw. Nordausrichtung) nicht nutzbar sind, sind von dieser Regelung ausgenommen.

**10. 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)

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

10.2 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, Garterhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

10.3 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**

(§ 49 i.V.m. § 86 Landesbauordnung (LBO))

**1. Stellplätze**

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

Auf einen entsprechenden Nachweis kann verzichtet werden, sofern die notwendigen Stellplätze in zumutbarer Entfernung von dem jeweiligen Grundstück hergestellt und deren Benutzung öffentlich-rechtlich gesichert sind.

**Hinweise:**

**1. Brandschutz**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) sinngemäß zu beachten.

**2. Vorschriften**

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

**3. Artenschutz**

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

3.1.1 Vermeidungsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gehölze)

Rodungen von Gehölzen (auch Hecken in Gärten!) und starke Rückschnitte von Altbäumen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

3.1.2 Vermeidungsmaßnahme 2 (Brutvögel der Staudenfluren und Siedlung)

Baufeldfreimachungen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

3.1.3 Vermeidungsmaßnahme 3 (Brutvögel der Gebäude)

Rückbauten von Gebäuden sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

3.1.4 Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse)

Rück- und Umbauten von Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sowie Rodungen von älteren Bäumen mit einem Stammdurchmesser < 50 cm und jüngeren Bäumen mit Spalten und Höhlungen sind ohne Vorliegen eines Negativnachweises außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.

Bei den wenigen älteren Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 50 cm sind auch Winterquartiere bei Vorhandensein von Höhlen möglich. Da eine Betroffenheit derzeit nicht besteht, ist diese später, im Falle von zulässigen Baumfällungen, zu überprüfen. Es ist dann im September/Oktober eine Kontrolle von Höhlen nötig und bei Negativnachweis ein Verschluss der Höhlen vor der Fällung.

Winterquartiere in Gebäuden mit regelmäßiger Nutzung als Lebensstätten sind nicht anzunehmen, jedoch könnten Tiere vereinzelt auch im Winter an Gebäuden Verstecke nutzen. Vor Gebäudeabriss oder Sanierung ist daher eine Begehung durch Fachpersonal (Biologe o.v.) erforderlich, um im Falle von Bauanträgen eine Überprüfung von Baumaßnahmen vorzunehmen und Regelungen zur Vermeidung des Tötens von Tieren zu definieren (Artenschutzrechtliche Stellungnahme).

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

3.2.1 Ausgleichsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gebäude)

Je nach Prüfergebnis zu Bauanträgen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Stellungnahme Anbringen von Niststätten für Mehlschwalben, Nischenbrüter und Haussperling.

Das Anbringen von künstlichen Nistmöglichkeiten ist in jedem Fall zu empfehlen. Es ist jedoch bei Feststellung von Brutbetrieb an betroffenen Gebäuden artenschutzrechtlich zwingend. Die o.g. Nistmöglichkeiten sind je nach Betroffenheit auszuwählen und an Fassaden anzubringen.

3.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 (Fledermäuse in Gebäuden)

Für Abrissvorhaben an Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sind pro Gebäude

- zwei Höhlenkästen und
- drei selbstreinigende Spaltenkästen

fachlich korrekt und umgehend an verbleibenden geeigneten Gebäuden oder bei einem Fehlen solcher Gebäude spätestens direkt nach Fertigstellung des Neubaus auf dem betroffenen Grundstück anzubringen und jährlich zu warten. Dies kann in Form von außen angehängten Kästen oder als Einbaukästen in die Hauswand erfolgen. Möglich ist auch die fachkundige Anbringung von speziell angefertigten Verschalungen mit entsprechenden Zugängen und Hohlräumen.

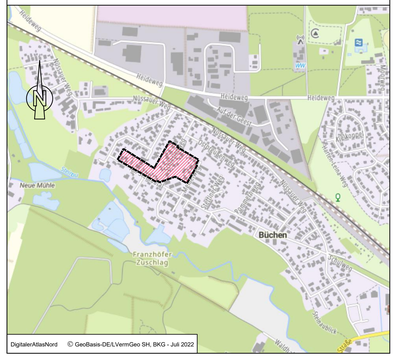
*Sonderfall Breitflügelfledermaus (RL 3):*

Die Standorte sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Bei der Begehung gem. Vermeidungsmaßnahme 4 ist auch eine Prüfung und ggf. Regelung für die Art herzuleiten und über

## Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 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




DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - Juli 2022

**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) | §4a(3) | §10 |
|---|---|---|---|---|---|
| ● | ● | ○ | ○ | ○ | ○ |


GSP
GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de


Stand: 01.02.2023 / SR

P-Nr.: 21 / 1357