



Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

13.02.2023



20. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Gemeinde Büchen





Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grundstücke Am Steinatal 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 | Teil B - Text | Satzung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------------|--|--|--|----------------------|--------------------------|---|--|----------------------------------|------------|--|--|----------------------------------|--------------------------|----------------------|--|----------------|-------------|--|--|---|--------------------------|--|--|------------------|----------------------|--|--|---|--|--|--|------------------------------|--|--|--|--|--------------------------------------|--|--|-------------------|--|--|--|---------------------------|--|--|--|------------------------------|--|--|--|--------------------------------|--|--|---|--|
| <p>Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)</p> <p>Planzeichenerklärung</p> <table border="1"> <tr> <td>Planzeichen</td> <td>Erläuterungen</td> <td>Rechtsgrundlagen</td> <td>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Festsetzungen</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO</td> <td>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Art der beaulich. Nutzung</td> <td>§ 4 BauNVO</td> <td>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bebauungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Maß der beaulich. Nutzung</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO</td> <td>Sonstige Planzeichen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>GRZ 0,4</td> <td>§ 18 BauNVO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>GR 10,0 m</td> <td>§ 22 und § 23 BauNVO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Baumlinie, Baumlinien, Baumgrenzen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Abscheidende Bauweise</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauStVO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Baumgrenze</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Verkehrsfreiheiten</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Straßenverkehrsfläche</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Straßenbegrenzungslinie</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | Festsetzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | Art der beaulich. Nutzung | § 4 BauNVO | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bebauungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | Maß der beaulich. Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO | Sonstige Planzeichen | | GRZ 0,4 | § 18 BauNVO | | | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO | | | GR 10,0 m | § 22 und § 23 BauNVO | | | Baumlinie, Baumlinien, Baumgrenzen | | | | Abscheidende Bauweise | | | | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauStVO | | | Baumgrenze | | | | Verkehrsfreiheiten | | | | Straßenverkehrsfläche | | | | Straßenbegrenzungslinie | | | <p>1. Zielsetzungen und Nebenbestimmungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO 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 überdachten Verkehrsfläche zulässig.</p> <p>4. Mindestgrundstückslängsflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugruben (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauStVO) 4.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (AW) ist je Wohnung in einem Einzelhaus (E) eine Mindestgrundstückslängsfläche von 400 m² und eine Mindestgrundstückslängsfläche von 200 m je Wohnung in einer Doppelhaushälfte (D) nachzuweisen. 4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (AW) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus (E) und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte (D) zulässig.</p> <p>5. Abscheidende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO) In der absehbaren Bauweise soll 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.</p> <p>6. Vermeidung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauStVO) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Vermeidung zu beseitigen.</p> <p>7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauStVO) 7.1 Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengrassteinen oder Schottersteinen) herzustellen. 7.2 Aufwachen von Terrassen, Wägen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter, Kies, oder Splittflächen nicht angelegt werden. 7.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (AW) sind die Dächer der Hauptgebäude mit 2/30° Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schotterdach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu erstellen. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Schutzanstrich von mind. 15 cm vorzusichern. 7.3.1 Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend technisch gesicherten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaiksysteme) genutzt werden.</p> <p>8. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bautechnische oder sonstige technische Maßnahmen für die Energieerzeugung oder die Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauStVO) Dächer der Hauptgebäude mit 2/30° Dachneigung sind innerhalb des Pangabereichs mit Solarmodulen (Photovoltaiksysteme) auszurüsten. Eine gleichzeitige Kombination von Gründächern mit lebenden Pflanzen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.</p> <p>9. Anforderungen an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Gartengestaltung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauStVO) 9.1 Der Baugrundstück ist mindestens ein großblättriger Laubbau mit einem Stammdurchmesser von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen. 9.2 Mind. 10 % der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltet Fläche einzulassen, zulässig sind Rosen- oder Beibauflächen bzw. Gehstabsbepflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 9.1 kann inwieweit Vorkapfungen je nach Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) und auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehreren Teilflächen untergliedert werden. 9.3 Die Fläche mit Entwürfsgebiet ist als Gehstabsbepflanzung aus heimischen Laubbäumen oder -sträuchern dauerhaft zu erhalten. Der Abgleich ist eine Neupflanzung erforderlich, welche ein geschlossenes Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 9.2 angerechnet werden.</p> <p>Örtliche Bauvorschriften (§ 94 Landesbauordnung (LBO)) 1. Stellplätze In den Allgemeinen Wohngebieten (AW) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.</p> <p>Hinweise: 1. Zustand: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Planung des Baus, Ansetzes 1, 2/14 Büchen angepasst werden.</p> | <p>Satzung</p> <p>Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 54 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Grundstücke Am Steinatal 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:</p> |
| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Festsetzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Art der beaulich. Nutzung | § 4 BauNVO | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bebauungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Maß der beaulich. Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO | Sonstige Planzeichen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | GRZ 0,4 | § 18 BauNVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | GR 10,0 m | § 22 und § 23 BauNVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Baumlinie, Baumlinien, Baumgrenzen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Abscheidende Bauweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauStVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Baumgrenze | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Verkehrsfreiheiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Straßenverkehrsfläche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Straßenbegrenzungslinie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Planzeichenerklärung</p> <table border="1"> <tr> <td>Planzeichen</td> <td>Erläuterungen</td> <td>Rechtsgrundlagen</td> <td>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Festsetzungen</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO</td> <td>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Art der beaulich. Nutzung</td> <td>§ 4 BauNVO</td> <td>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bebauungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Maß der beaulich. Nutzung</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO</td> <td>Sonstige Planzeichen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>GRZ 0,4</td> <td>§ 18 BauNVO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>GR 10,0 m</td> <td>§ 22 und § 23 BauNVO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Baumlinie, Baumlinien, Baumgrenzen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Abscheidende Bauweise</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauStVO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Baumgrenze</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Verkehrsfreiheiten</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Straßenverkehrsfläche</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Straßenbegrenzungslinie</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | Festsetzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | Art der beaulich. Nutzung | § 4 BauNVO | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bebauungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | Maß der beaulich. Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO | Sonstige Planzeichen | | GRZ 0,4 | § 18 BauNVO | | | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO | | | GR 10,0 m | § 22 und § 23 BauNVO | | | Baumlinie, Baumlinien, Baumgrenzen | | | | Abscheidende Bauweise | | | | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauStVO | | | Baumgrenze | | | | Verkehrsfreiheiten | | | | Straßenverkehrsfläche | | | | Straßenbegrenzungslinie | | | <p>1. Art der beaulich. Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauStVO i.V.m. § 4 BauNVO) In den Allgemeinen Wohngebieten (AW) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nachherkömmlich zulässigen Nutzungen (Sonder- oder Bebauungsgebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbauflächen und Teichanlagen) nicht zulässig. Die der Verwendung des Gebietes dienenden Läden, Schaufenster und Spielplatzflächen sowie nicht abfahrbare Garagen sind ausgenommen.</p> <p>2. Höhe bautechnischer Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO) 2.1 Gebäudehöhe (GH) In den Allgemeinen Wohngebieten (AW) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über der mittleren Höhe der Straßenebene festgesetzt. Maßgebend ist die mittlere Höhe der Straßenebene über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der die Grundstück erschließenden Verkehrsfläche. 2.1.2 Grundstücke gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für besondere Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebliche Außenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaiksysteme) sowie untergeordnete Bauwerke. Für die v.g. Anlagen und Bauwerke 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 Überstehende Fassadelemente (OF) Die überstehende Fassadelemente der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (AW) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenebene vorzusichern. Maßgebend ist die Höhe der Straßenebene über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der die Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.</p> | <p>Obersichtskarte M.1:10000</p> <p>Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grundstücke Am Steinatal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14" Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Verfahrensstadium nach BauStVO § 9(1) § 9(2) § 9(3) § 9(4) § 9(5)</p> <p>GSP GOSCH & PRIEWÉ Stand: 13.09.2022 / SR / Hr. Blatt: 2/14 / 1/107</p> |
| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Festsetzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Art der beaulich. Nutzung | § 4 BauNVO | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bebauungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Maß der beaulich. Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauStVO | Sonstige Planzeichen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | GRZ 0,4 | § 18 BauNVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauStVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | GR 10,0 m | § 22 und § 23 BauNVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Baumlinie, Baumlinien, Baumgrenzen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Abscheidende Bauweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauStVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Baumgrenze | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Verkehrsfreiheiten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Straßenverkehrsfläche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Straßenbegrenzungslinie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Gemeinde Büchen

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

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Beteiligungsende: 01.02.2023

Stand: 02.01.2023





Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

Höhere Verwaltungsbehörde

- Empfehlenswert ist zu regeln, in welchem Umfang die Dächer mit Photovoltaik oder/ und Solarthermie auszustatten sind, damit die Festsetzung dem Bestimmtheitsgebot entspricht.

Stellplätze

§ 49 Abs. 1 S. 3 der neuen LBO, die ab dem 01.09.22 gilt, sieht vor, dass notwendige Stellplätze auch auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden können, dass nicht das Baugrundstück ist. Der § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO sieht nur Regelungen über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garage vor.

Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird gefolgt.

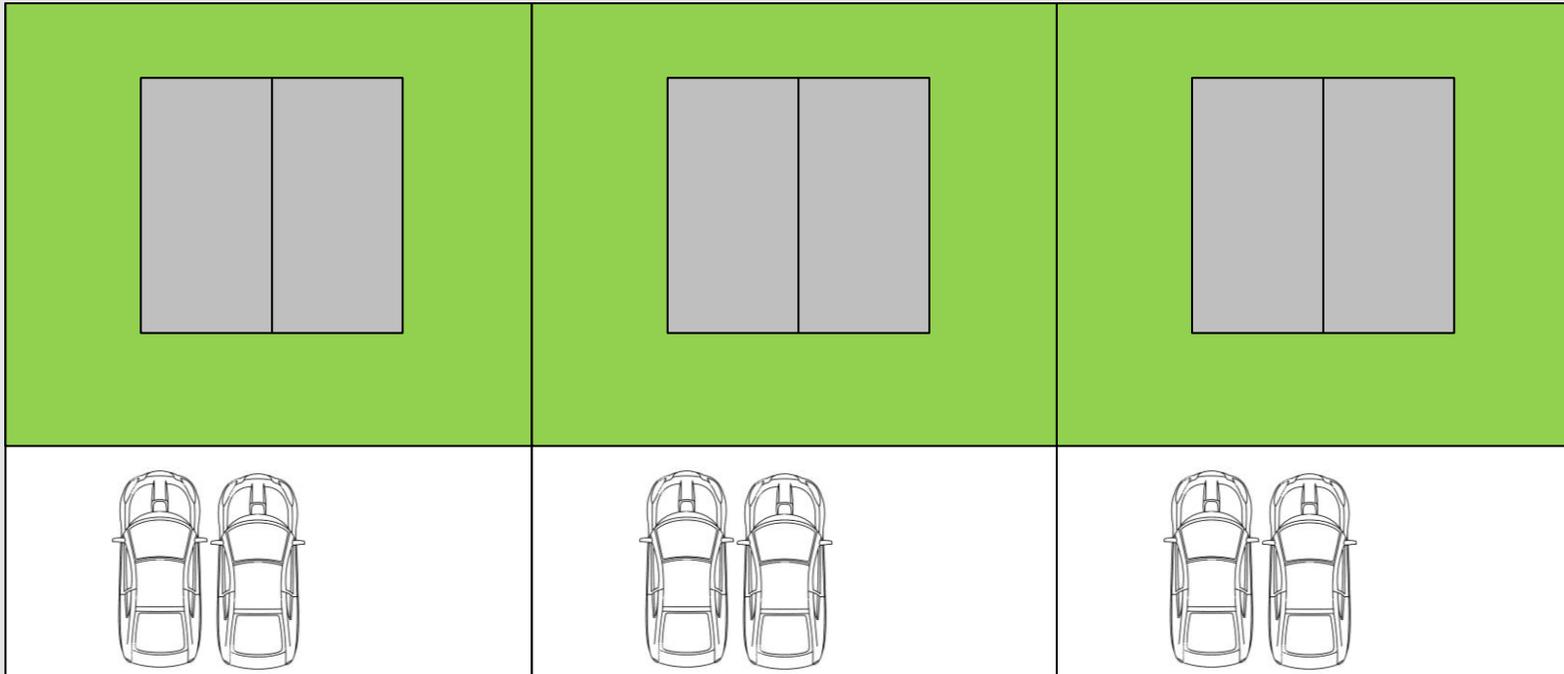
Die textliche Festsetzung wird entsprechend angepasst. Die Nutzung ist für alle technisch und wirtschaftlich nutzbaren Dachflächen vorzusehen.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die entsprechende Formulierung wird überarbeitet und eine entsprechende Erläuterung in die Begründung aufgenommen.

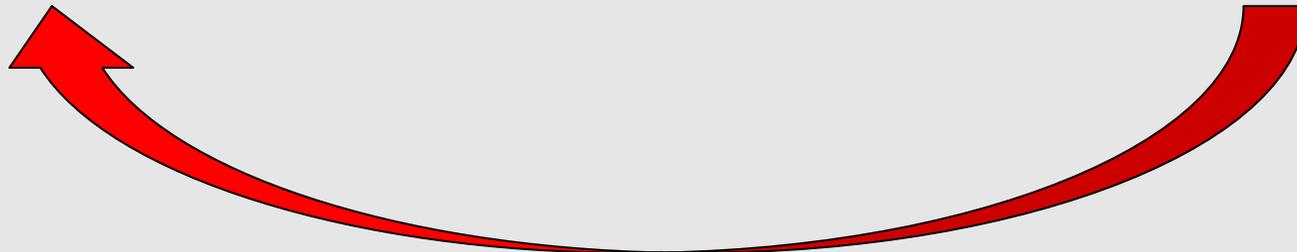
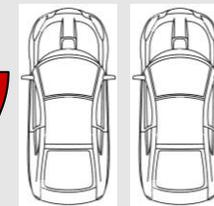
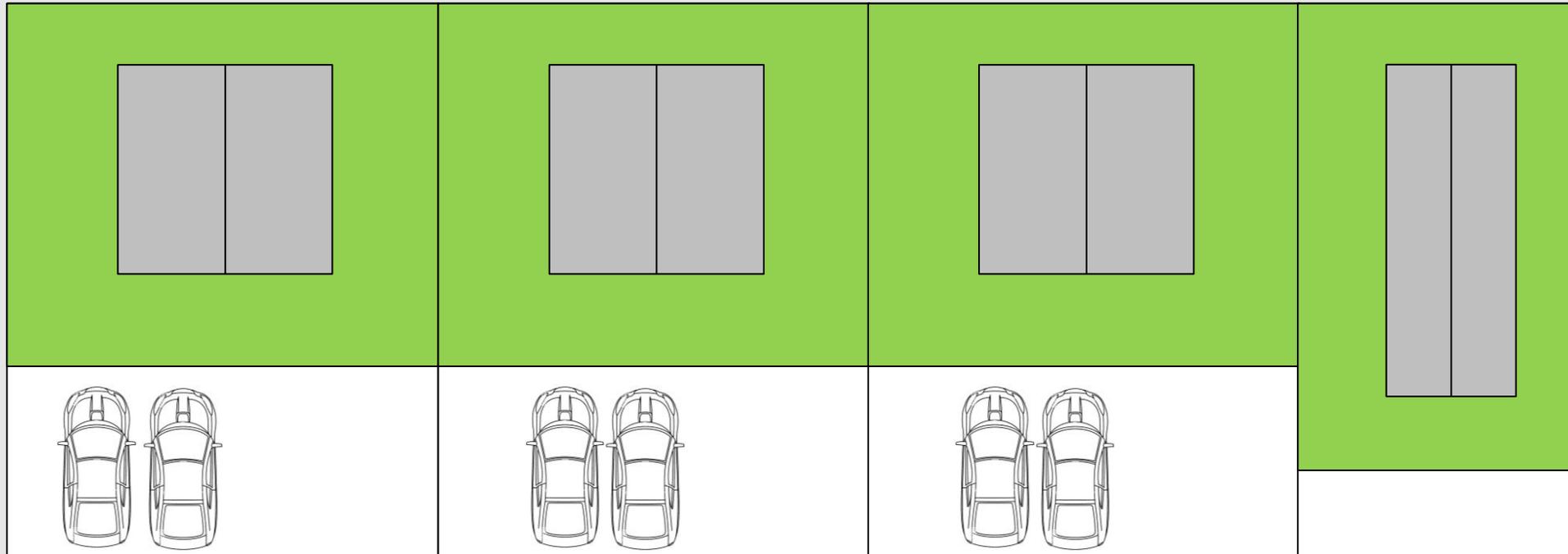


Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen



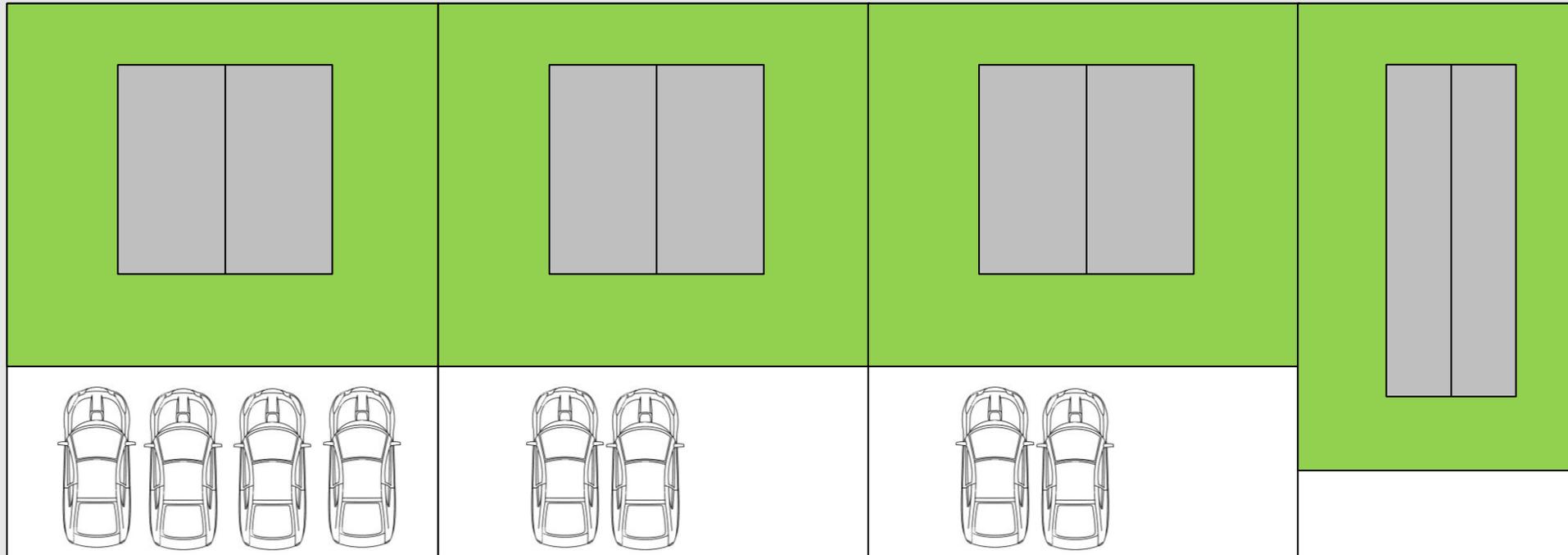


Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen **bzw. in zumutbarer Entfernung**





Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen **bzw. in zumutbarer Entfernung**





Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

Fachdienst Wasserwirtschaft

- Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser auch bei einer Nachverdichtung überall möglich ist kann zurzeit nicht beurteilt werden. Ein Bodengutachten liegt mir noch nicht vor.
- Gemäß Satzung ist eine Versickerung in Abhängigkeit von der Versickerungsart auf den meisten Grundstücken möglich. Auf den beiden westlichen Grundstücken ist die Versickerung danach nur bedingt möglich. Für diese Grundstücke halte ich die Festsetzung der Versickerung nur nach weitergehenden Untersuchungen für sicher.
- Wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte ist mir der schadlose Verbleib des Niederschlagswassers nachzuweisen.

Abwägungsempfehlung

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgt die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für ein bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Eine zusätzliche bauliche Nachverdichtung ist innerhalb des Plangebietes nur dann zulässig, wenn auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachgewiesen wird.

Eine entsprechende Erläuterung wird in der Begründung ergänzt.



Planungsrelevante Stellungnahmen – Gemeinde Büchen

Technische Bauverwaltung

Das Oberflächenwasser des überplanten Gebietes wird über 3 Einleitstellen ohne Rückhaltung oder Behandlung in die Steinau eingeleitet.

Eine zusätzliche Belastung des Gewässers durch die erhöhte mögliche Ver-siegelung ist - auch bei Starkregen - zwingend zu vermeiden.

In der weiteren Planung ist eine Fließwege-Analyse für seltene Starkregen durchzuführen, auch ist die Entwässerung nach den a. a. Regeln der Technik zu sichern (vor allem in Hinblick auf Schutz vor Überflutung).

Abwägungsempfehlung

Der Hinweis wird teilweise berücksichtigt.
In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde erfolgt die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für ein bedingtes Baurecht gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
Die Festlegung der Oberkante des Fertigfußboden 20 cm über der bestehenden Straße dient dem Schutz der Gebäude bei einem möglichen Übertritt des Niederschlagswassers von der Straße. Die getroffene Festsetzung stellt einen ausreichenden Schutz in diesem Zusammenhang dar. Eine Berücksichtigung als Notwasserweg ist in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen.



Planungsrelevante Stellungnahmen – Hamburger Verkehrsverbund GmbH

Wir begrüßen grundsätzlich planerische Maßnahmen, die zu einer Nachverdichtung des Siedlungsbestandes beitragen. Im konkreten Fall handelt es sich allerdings um Flächen, die nach Maßgabe sowohl der hvv Angebotsqualitätsstandards als auch des Regionalen Nahverkehrsplans als nicht durch den ÖPNV erschlossen gelten (vgl. auch Begründungstext S. 23). Eine ggf. geplante Erhöhung des Stellplatzschlüssels wird unseres Erachtens nur zusätzlichen Pkw-Verkehr generieren. Wir möchten insofern anregen, in diesem Bereich Maßnahmen für die Attraktivierung des Radverkehrs in Erwägung zu ziehen (vgl. S. 11), um gezielt den Umweltverbund zu stärken.

Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes handelt, hält die Gemeinde an dem gewählten Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit fest. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsräume bieten nicht ausreichend Fläche, um den möglichen Umfang des zusätzlichen ruhenden Verkehrs aufzunehmen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass der entsprechende Nachweis zu einem zusätzlichen Erwerb von Kfz führt.

Die 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Büchen umfasst für die Themenkarte „Verkehrliche Infrastruktur und Mobilität“ das Schlüsselprojekt einer Stärkung des Radwegenetzes durch alternative Radwegführungen. Hier wurde u.a. in einer Vorbetrachtung auch das Umfeld des Plangebietes erfasst.



Gemeinde Büchen

Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grundstücke Am Steinatal 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 BauVVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3796)



| Planungsdaten: | |
|---------------------------------|------------|
| Ausführungsdatum | 11.05.2023 |
| Name des Genehmigungsverfahrens | 4 |
| Stand | 01.03.2023 |

Planzeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterungen |
|---------------------------|--|
| Festsetzungen | |
| Art der baulichen Nutzung | |
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| Mäß der baulichen Nutzung | |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| GH 0,0 | Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrniveau |
| Besondere Bestimmung | |
| a | Abschleifende Bebauung |
| b | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| c | Baugrenze |
| Verkehrsflächen | |
| S | Straßenverkehrsfläche |
| B | Strassenbegrenzungslinie |



Teil B - Text

| | |
|--|--|
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauVVO i.V.m. § 4 BauVVO) | In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sporadische Zwecke sowie die zweckmäßigen zugehörigen Nutzungen (Bestteile des Betriebsgeländes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbauarbeiten und Tierställe) mit zulässig. Die der Herstellung des Gebietes dienenden Läden, Schwarz- und Speisewirtschaften sowie nicht ständige Handwerksbetriebe sind nicht zulässig. |
| 2. Bedingtes Besucht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauVVO Bedingtes Besucht) | Innere des Plangebietes ist die Errichtung von An- und Neubauten i.V.m. einer Erhöhung der Verkehrsregeln gegenüber den zum Zeitpunkt des Erhebungszeitpunktes der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 geltenden Beständen zu zulässig, wenn auf Grundlage einer Baugrunderhebung die Möglichkeit zur Verankerung des abzuliegenden Niederspannungsnetzes nachgewiesen wird. |

- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVVO sowie § 10 Abs. 2 - 3, § 10 und § 20 BauVVO)
- Gebäudehöhe (GH)**
3.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenebene festgelegt. Maßgeblich ist die mittlere Höhe des Fahrniveaus über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes einschließlicher Verkehrsfläche.
3.1.2 Grundstücksgrenze ist 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 für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Satelliten, für die v. g. Anlagen und Details ist eine Übersetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 3,00 m zulässig.
3.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
3.2 **Obereckige Parabolbedachungen (OPB)**
Die obereckige Parabolbedachung der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 m über der mittleren Höhe des Fahrniveaus vorzuschieben. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrniveaus über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes einschließlicher Verkehrsfläche.
4. **Einliegetische und Nebenabgänge**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVVO i.V.m. §§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauVVO)
Die Errichtung von Gängen, überdeckten Stiefläden (sog. Carports) sowie Nebenabgängen gemäß § 14 BauVVO ist nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
5. **Mindestgrundstückflächen und Höchstanzahl der Wohnungen i.d. Bebauung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauVVO)
5.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Wohnung II in einem Einzelhaus (E) eine Mindestgrundstückgröße von 400 m² und eine Mindestgrundstückgröße 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. **Abschleifende Bebauung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVVO i.V.m. § 22 Abs. 4 BauVVO)
In der abschleifenden Bebauung (a) gelten die Vorschriften der offenen Bebauung (b) mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser eine Gebäudehöhe von 20,00 m und Doppelhaushälfte eine Gebäudehöhe von 10,00 m nicht überschreiten dürfen.
7. **Verankerung von Niederspannungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVVO)
Die auf den privaten Grundstücken errichtende Niederspannungsanlagen sind auf deren zur Verankerung zu bringen.
8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVVO)
8.1 **Überprüfen** von Gängen, überdeckten Stiefläden (sog. Carports) und Stiefläden ist in wasserundurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugensand, Regenwasserkanal oder Schwellen) herzustellen.
8.2 **Außensicht** von Terrassen, Wegen, Stiepläden und Zuleitungen dürfen Schichten, Klau-, oder Stiefelchen nicht angelegt werden.
8.3 **Innenbereich** der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit 30% Dachneigung sowie die Dächer der Gänge und Stiepläden mit Schrägdach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachneigung der Hauptgebäude sind mit einem Substrat Aufbau von mind. 10 cm vorzuschieben.
8.3.1 Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechende baulich geeigneten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.
9. **Maßnahmen in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Errichtung, Nutzung oder Speicherrichtung von Sonne, Wärme oder Kühlung auszunutzen ermöglicht werden sollen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauVVO)
Im gesamten Geltungsbereich sind die technisch nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit 20% Dachneigung mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Dachflächen, welche unter energiesparendem Gesichtspunkten (d.h. Nordausrichtung) nicht nutzbar sind, sind von dieser Regelung ausgenommen.
10. **Anforderungen an Balkone, Brücken und sonstige Bauelemente sowie Bedingungen für Befestigungs- und für die Errichtung von Balkonen, Stützsäulen und sonstigen Befestigungsstrukturen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 bis 28 BauVVO)
10.1 Die Befestigung ist mindestens ein größtmöglicher Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.
10.2 Mind. 10 % der Grundstücksfläche sind als pflanzlich gestaltet Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Bestäuberblumen, Gehwegräben. Die Pflanzung unter ZIR 5.1 kann integriert werden. Vorkantungen inklusive Art (Themen, Gelände, Gartenkultur etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen unterteilt werden.
10.3 Die Fläche mit Erhaltungszweck ist als Gehwegraben aus heimischen Laubbäumen oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Die Anlage ist eine Neupflanzung erforderlich, welche ein gesichertes Ertragsniveau erhalten bleibt. Die Fläche kann auf die Pflanzung unter ZIR 5.2 angepasst werden.

- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 49 i.V.m. § 56 Landesbauordnung (LBO))
- Stellflächen**
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 unmittelbarer Entfernung von dem jeweiligen Grundstück hergestellt und deren Benutzung Mehrzweckraumbenutzungen sind.
Hinweise:
1. **Bauflächen**
Für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Errichtung der hinteren Grundstücksgrenze sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) eingehend zu beachten.
2. **Verdichtungen**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Bau-, Versorgungs- und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
3. **Abwasser**
3.1 **Vermietungsmaßnahmen**
3.1.1 **Vermietungsmaßnahmen 1 (Brühfidel der Gebäude)**
Rodungen von Gebäuden (auch Hecken in Gärten) und starke Rückschnitte von Altbäumen sind bei nicht vorliegendem Nachweis außerhalb der Front- und Jungenausschnitt durchzuführen. Das ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.
3.1.2 **Vermietungsmaßnahmen 2 (Brühfidel der Außenflächen und Stellplätze)**
Baulichzustand der Gebäude ist bei nicht vorliegendem Nachweis außerhalb der Front- und Jungenausschnitt durchzuführen. Das ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.
3.1.3 **Vermietungsmaßnahmen 3 (Brühfidel der Gebäude)**
Baulichzustand der Gebäude ist bei nicht vorliegendem Nachweis außerhalb der Front- und Jungenausschnitt durchzuführen. Das ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.
3.1.4 **Vermietungsmaßnahmen 4 (Fassadenputz)**
Rück- und Umbauten von Gebäuden/Gebäudeteilen mit Erdgeschoss für Rademulden sowie Rodungen von Balken Säulen mit einem Stammdurchmesser < 50 cm und jüngeren Säulen mit Spalten und Kanten sind ohne Vorliegen eines Nachweises außerhalb der Sommerferien vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.
Bei den wenigen älteren Säulen mit einem Stammdurchmesser > 50 cm sind auch Winterquartale im Vordergrund von Höhen möglich. Die in der Baulichzustand derzeit nicht besteht, ist dies aber im Falle von zulässigen Baumfällungen zu überprüfen. In der Zeit im September/Oktober eine Kontrolle von Höhen nötig und bei Nachweis einer Verletzung der Höhen vor der Fällung. Winterquartale in Gebäuden mit regelmäßiger Nutzung als Lebensstätten sind nicht anzunehmen, jedoch können Tiere wegzulassen auch im Winter an Gebäuden Verstecke nutzen. Vor Gebäudearbeiten oder Sanierung ist jeder eine Begutachtung durch Fachpersonal (Stämme o.v.) erforderlich, um im Falle von Baumfällen eine Überprüfung von Baumrücken vorzunehmen und Regelungen zur Vermietung des Trübes von Tieren zu definieren (Anfahrtsbreite/Straße, Stellungsrahmen).
3.2 **Ausgleichsmaßnahmen**
3.2.1 **Ausgleichsmaßnahmen 1 (Brühfidel der Gebäude)**
Je nach Prüfergebnis zu Baumfällen im Rahmen der Abschuttsmaßnahmen Stellungsrahmen Abträge von Hecken/Grünanlagen, Hecken/Grünanlagen und Hecken/Grünanlagen. Die Abträge von Grünflächen Hecken/Grünanlagen ist in jedem Fall zu empfehlen. Da je jedoch bei Fällung von Sträuchern an betroffenen Gebäuden entsprechenden Stützmaßnahmen sind. Die o.g. Maßnahmen sind je nach Baufortschritt auszuführen.
3.2.2 **Ausgleichsmaßnahmen 2 (Fassadenputz in Gebäuden)**
Für Abschuttsarbeiten an Gebäuden/Gebäudeteilen mit Erdgeschoss für Rademulden sind an Gebäude:
- zwei Höfenhöfen und
- drei schrägweise Spindelstützen
betriebsbereit und angeordnet an verbleibenden geeigneten Gebäuden oder bei einem Fehlen solcher Gebäude spitzwinklig direkt nach Fertigstellung des Neubaus auf dem betroffenen Grundstück anzulegen und pflichtig zu werden. Dies kann in Form von außen angehängten Klauen oder als Einbauten in die Hauswand erfolgen. Die Klauen müssen durch den Bauherrn von sozial angestrichelten Anschlüssen mit entsprechenden Zuglöchern und Holzklauen.
Sonderfall Doppelhaushälfte (D):
Die Standorte sind vor der Eingriffe zu kontrollieren und zu sichern. Bei der Begutachtung, Vermietungsmaßnahmen 4 ist auch eine Prüfung und ggf. Reparatur für die Art herzustellen und über

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 56 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beachtung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Grundstücke Am Steinatal 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



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

"Grundstücke Am Steinatal 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



1. Art der baulichen Nutzung

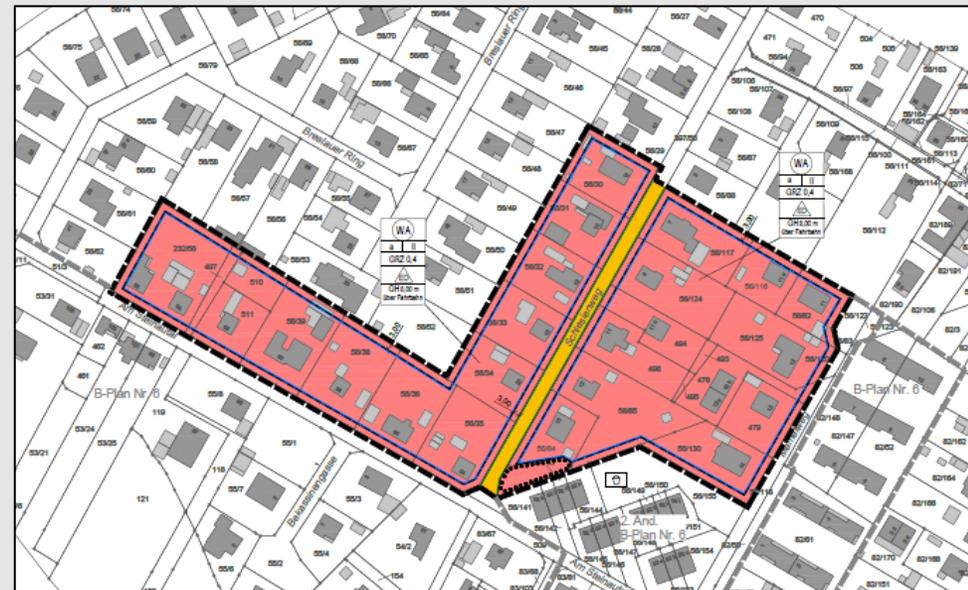
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

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 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.

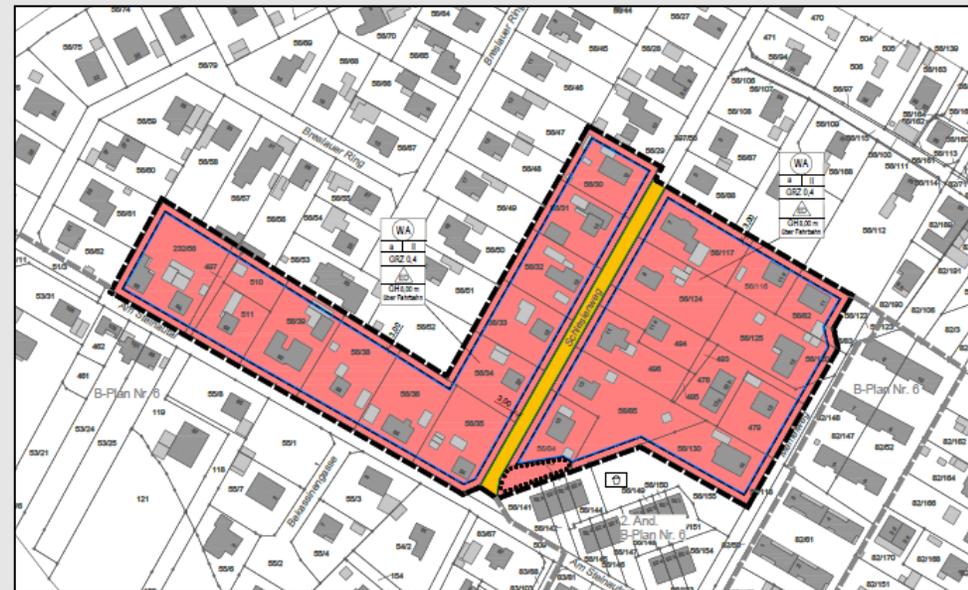
3.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

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

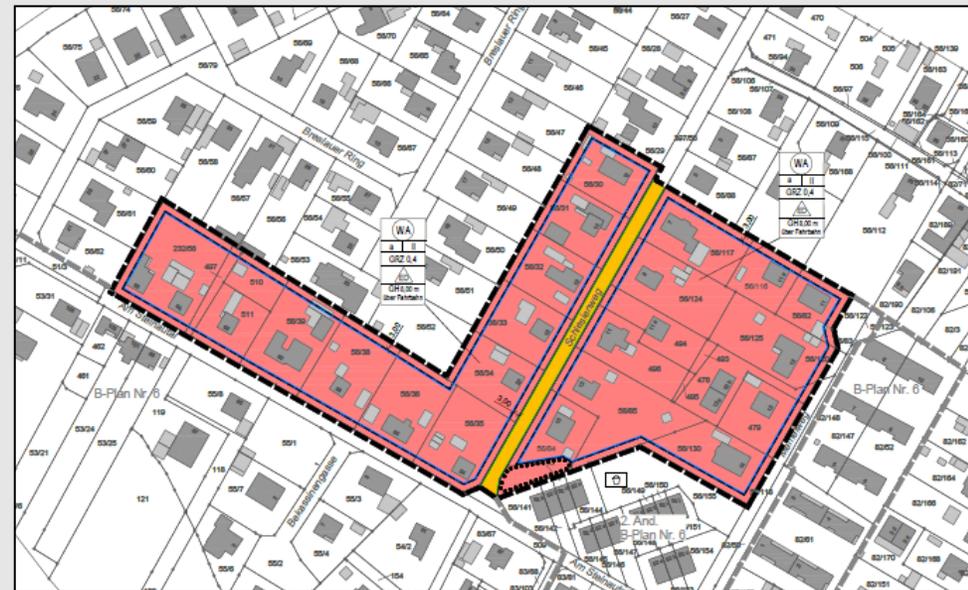
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

- 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

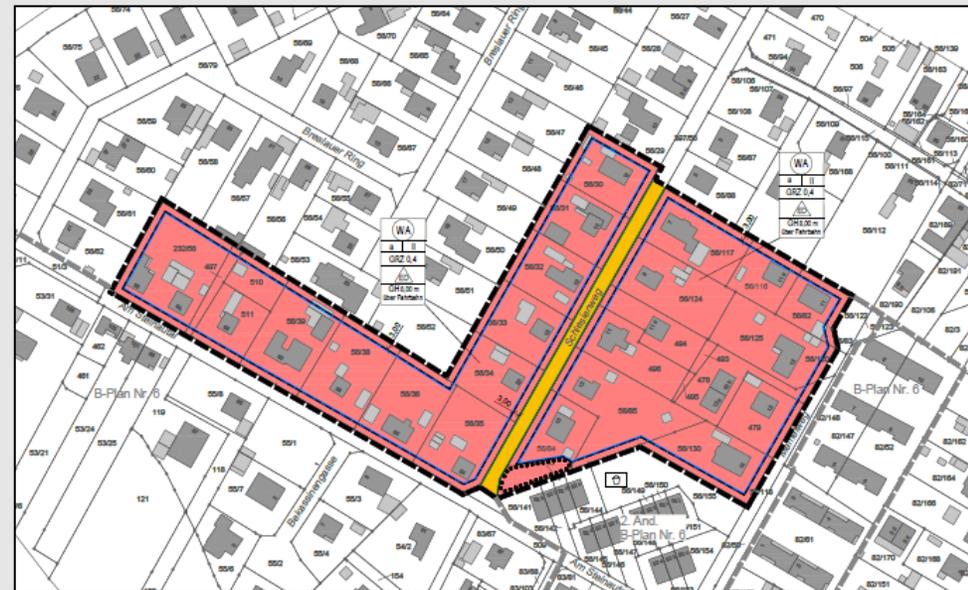
(§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

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 $\leq 30^\circ$ 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.
 - 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**

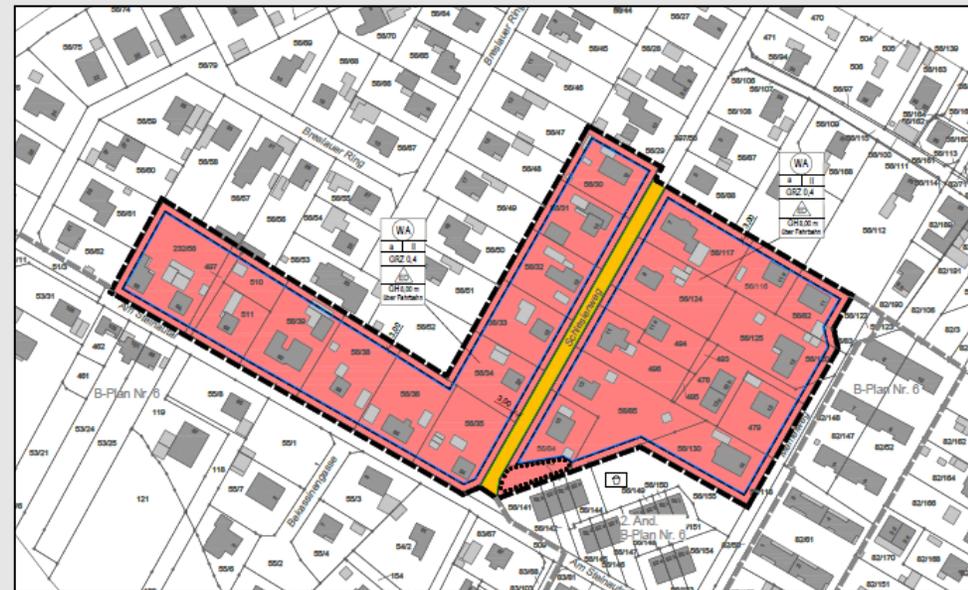
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich sind die technisch nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit $\geq 30^\circ$ 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. Gehölzanzpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 9.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.
- 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 10.2 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.

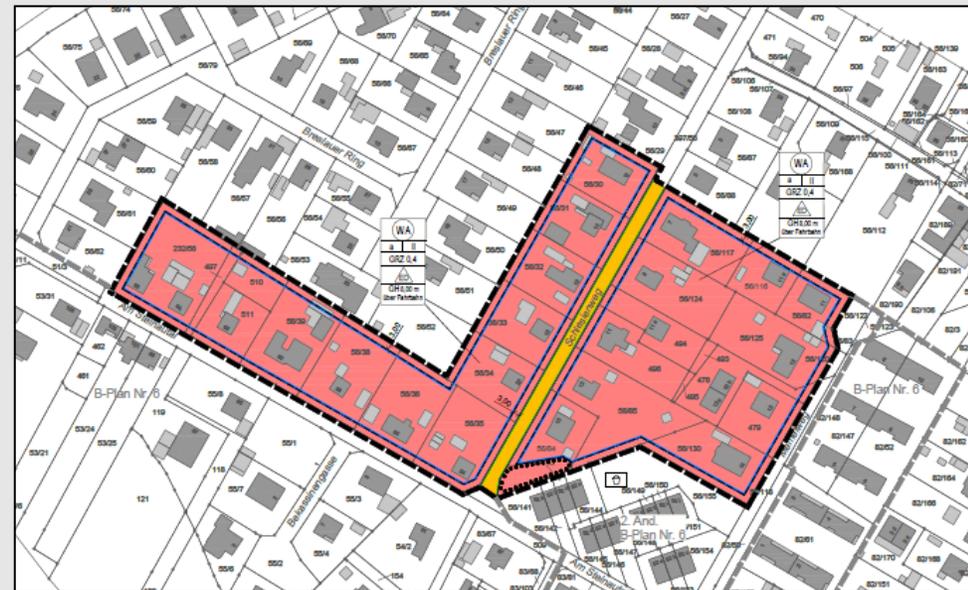
Hinweise:

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)

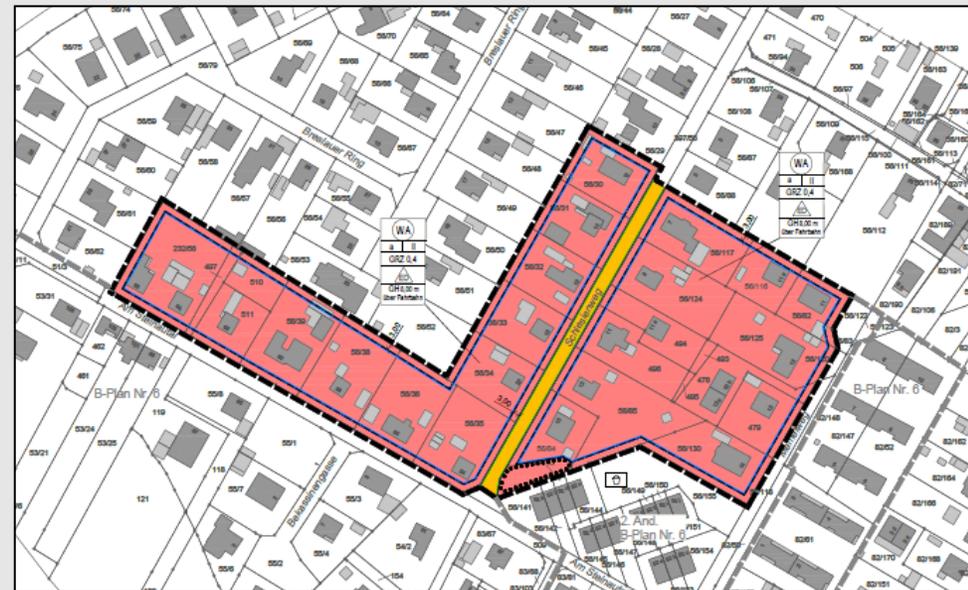
Rückbauten von Gebäuden sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

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/Oktobre 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 einen Bauantrag sicher zu stellen. Ggf. sind vorgezogene Maßnahmen erforderlich.

Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.

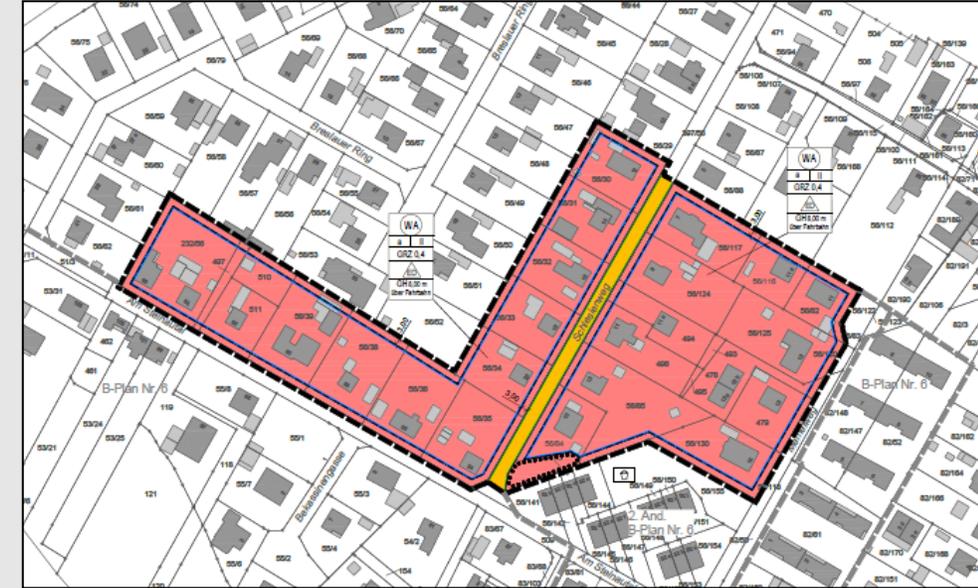
3.2.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 (Fledermäuse in Gehölzen)

Für Rodungen im Falle von älteren Bäumen mit Höhlen/Spalten sind pro entferntem Baum

- 2 Höhlenkästen und
- 3 selbstreinigende Spaltenkästen

fachlich korrekt und umgehend an verbleibenden Gehölzen auf dem betroffenen Grundstück anzubringen und jährlich zu warten. korrekt an geeigneten Ersatzbäumen im Bereich des Geltungsbereichs oder seiner unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.

Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.





Gemeinde Büchen

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

"Grundstücke Am Steinatal 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"

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|--|----|------------------------|------------------------|---------|------------------------|------------|--------|--|--------------------------------------|----|--------------------------------|---|----|----------------------|--|----|---|--|----|----------|--|----|--------------|------------------------------------|----|--------------|--|----|--------------|--|---|
| <p>Teil A - Planzeichnung M.1:1000</p> <p>Es gilt der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)</p> | <p>1. Höhe Baukörper Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 2 i. V. m. § 10 und § 20 BauVO)</p> <p>1.11. Stellflächen (StF) In der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden maximal halbbreite Gebäudeteile (GH) durch Höhenränge über der mittleren Höhe der Straßenbahnweiche Maßgeblich ist die mittlere Höhe des Fahrbahndeckes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbahnanlage der das Grundstück einschließenden Verkehrsfläche.</p> <p>1.12. Grundflächen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestehende Bereiche sind Ausnahmen wie nachstehend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Solaranlagen, betriebsbezogene Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarwärme (Photovoltaik/Solarthermie) sowie umgezogene Solaranlagen für v.g. Anlagen und Solaranlagen mit einer Überstreichung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.</p> <p>1.13. Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudescheitels.</p> <p>1.2. Grenzlinie Vorgeländerecke (GVLE) Die Okzidentale Füllhöhe des Gebäudes innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahndeckes vorzuziehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahndeckes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbahnanlage der das Grundstück einschließenden Verkehrsfläche.</p> <p>4. Stellflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und § 20 BauVO) Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO ist nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.</p> <p>6. Waldstreifenbefreiung und Höhenbegrenzung der Wohnbauten I (d. Bebauung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12, 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO) Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von Einzelelementen (E) eine Mindestgrundfläche von 40 m² und eine Mindestgebäudehöhe von 200 cm je Wohnung in einer Doppelhaushälfte (DH) nachzuweisen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelelement (E) und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte (DH) zulässig.</p> <p>7. Abwechslung Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 4 BauVO) Das auf der ersten Grundstockfläche errichtete Mehrfamilienwerkwerk ist auf diese zur Veränderung zu bringen. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO</p> <p>7. Veränderung von Mauerwerkswänden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO) Das auf der ersten Grundstockfläche errichtete Mehrfamilienwerkwerk ist auf diese zur Veränderung zu bringen. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO</p> <p>8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Zuführen zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Ausführung z.B. Pflasterung mit mindestens 20% Pflanzengras, Rasengrünflächen oder Schotterstein) herzustellen. Ausbau von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahren dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit 20° Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schotter (sog. Carports) als Grundfläche mit lebendigen Pflanzen zu versehen. Die Dachschichten der Hauptgebäude sind mit einem Substrat aufbau von mind. 15 cm vorzuziehen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> | <p>5. Höhe Baukörper Anlagen, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 2 i. V. m. § 10 und § 20 BauVO)</p> <p>1.11. Stellflächen (StF) In der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden maximal halbbreite Gebäudeteile (GH) durch Höhenränge über der mittleren Höhe der Straßenbahnweiche Maßgeblich ist die mittlere Höhe des Fahrbahndeckes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbahnanlage der das Grundstück einschließenden Verkehrsfläche.</p> <p>1.12. Grundflächen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestehende Bereiche sind Ausnahmen wie nachstehend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Solaranlagen, betriebsbezogene Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarwärme (Photovoltaik/Solarthermie) sowie umgezogene Solaranlagen für v.g. Anlagen und Solaranlagen mit einer Überstreichung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.</p> <p>1.13. Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudescheitels.</p> <p>1.2. Grenzlinie Vorgeländerecke (GVLE) Die Okzidentale Füllhöhe des Gebäudes innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahndeckes vorzuziehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahndeckes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbahnanlage der das Grundstück einschließenden Verkehrsfläche.</p> <p>4. Stellflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und § 20 BauVO) Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO ist nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.</p> <p>6. Waldstreifenbefreiung und Höhenbegrenzung der Wohnbauten I (d. Bebauung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12, 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO) Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist die Errichtung von Einzelelementen (E) eine Mindestgrundfläche von 40 m² und eine Mindestgebäudehöhe von 200 cm je Wohnung in einer Doppelhaushälfte (DH) nachzuweisen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelelement (E) und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte (DH) zulässig.</p> <p>7. Abwechslung Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 4 BauVO) Das auf der ersten Grundstockfläche errichtete Mehrfamilienwerkwerk ist auf diese zur Veränderung zu bringen. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO</p> <p>7. Veränderung von Mauerwerkswänden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO) Das auf der ersten Grundstockfläche errichtete Mehrfamilienwerkwerk ist auf diese zur Veränderung zu bringen. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauVO</p> <p>8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Zuführen zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Ausführung z.B. Pflasterung mit mindestens 20% Pflanzengras, Rasengrünflächen oder Schotterstein) herzustellen. Ausbau von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahren dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit 20° Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schotter (sog. Carports) als Grundfläche mit lebendigen Pflanzen zu versehen. Die Dachschichten der Hauptgebäude sind mit einem Substrat aufbau von mind. 15 cm vorzuziehen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> | <p>3.11. Vermeidungsmaßnahmen I (Prinzip der Gebühde) Rodungen von Gehäusen (auch Hecken in Gärten) und starkes Rückschneiden von Altbäumen sind bei nicht vorliegendem Hagelnetzwahlwerk außerhalb der Brutto- und Jungbrutto-Gehäudefläche zulässig. Das ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.</p> <p>3.12. Vermeidungsmaßnahmen 2 (Prinzip der Pflanzkultur und -wahl) Bauschneidungen sind bei nicht vorliegendem Hagelnetzwahlwerk außerhalb der Brutto- und Jungbrutto-Gehäudefläche zulässig. Das ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.</p> <p>3.13. Vermeidungsmaßnahmen 3 (Prinzip der Gebühde) Rodungen von Gehäusen sind bei nicht vorliegendem Hagelnetzwahlwerk außerhalb der Brutto- und Jungbrutto-Gehäudefläche zulässig. Das ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.</p> <p>3.14. Vermeidungsmaßnahmen 4 (Prinzip der Gebühde) Rück- und Umbau von Gehäusen/Gehäudeflächen mit Eignungskriterien für Feldmarken sowie Rodungen von kleinen Bäumen mit einem Stammdurchmesser < 50 cm und jungen Bäumen mit Spaten und Hüllungen sind ohne Vorliegen eines Hagelnetzwahlwerks außerhalb der Brutto- und Jungbrutto-Gehäudefläche zulässig. Das ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.</p> <p>3.15. Vermeidungsmaßnahmen 5 (Prinzip der Gebühde) Rück- und Umbau von Gehäusen/Gehäudeflächen mit Eignungskriterien für Feldmarken sowie Rodungen von kleinen Bäumen mit einem Stammdurchmesser < 50 cm sind auch im Winterhalbjahr bei Vorhandensein von Hüllungen möglich. Das ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Das ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Die im Sommer/Herbstzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.</p> <p>3.16. Vermeidungsmaßnahmen 6 (Prinzip der Gebühde) Bei den erlegten kleinen Bäumen mit einem Stammdurchmesser < 50 cm sind auch Wintergehäusen bei Vorhandensein von Hüllungen möglich. Das ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Das ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. Die im Sommer/Herbstzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.</p> <p>3.17. Vermeidungsmaßnahmen 7 (Prinzip der Gebühde) Die Anlage von lebendigen Hecken ist in jedem Fall zu empfehlen. Das ist jedoch bei Festlegung von Straßenzugängen an betroffenen Gebäuden ausnahmslos zulässig. Das ist im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.</p> <p>3.18. Vermeidungsmaßnahmen 8 (Prinzip der Gebühde) Rück- und Umbau von Gehäusen/Gehäudeflächen mit Eignungskriterien für Feldmarken sind pro Gebäude zulässig und umgeben an verbleibenden geeigneten Gebäuden oder bei einem Fehlen solcher Gebäude teilweise durch nach Fertigstellung des Hauses auf dem betroffenen Grundstück erlaubten und jedoch zu werden. Das kann in Form von außen angelegten Hecken oder Einfriedungen in die Hauswand erfolgen. Möglichenfalls ist auch die bauliche Anbringung von entsprechenden Vorrichtungen mit entsprechenden Zugängen und Hecken. Zunächst doppelteckelförmig (D); 2); Die Standards sind vor den Eingriffen zu konsolidieren und zu erhalten. Bei der Befreiung gem. Vermeidungsmaßnahmen 4 ist auch eine Pfählig- und ggf. Pfählig-Regelung für die Art herzustellen und der einen Bauzeitpunkt nicht zu wählen. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen erforderlich. Liegt ein Hagelnetzwahlwerk vor, können diese Maßnahmen entfallen.</p> <p>3.19. Vermeidungsmaßnahmen 9 (Prinzip der Gebühde) Für Hochstamm-Typen von kleinen Bäumen mit Hüllungsflächen sind pro Grundstück Baum- - 1 Hüllungsfläche und - 2 selbsttragende Spindelstützen zulässig, wenn und umgeben an verbleibenden geeigneten Gebäuden auf dem betroffenen Grundstück errichtet und jedoch zu werden. Das kann in Form von außen angelegten Hecken oder Einfriedungen in die Hauswand erfolgen. Möglichenfalls ist auch die bauliche Anbringung von entsprechenden Vorrichtungen mit entsprechenden Zugängen und Hecken. Liegt ein Hagelnetzwahlwerk vor, können diese Maßnahmen entfallen.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Planzeichenerklärung</p> <table border="1"> <tr> <td>Planzeichen</td> <td>Erklärungen</td> <td>Rechtsgrundlagen</td> </tr> <tr> <td>WA</td> <td>Allgemeine Wohngebiete</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>Grundflächenzahl (GRZ)</td> <td>§ 4 BauNVO</td> </tr> <tr> <td>GH 2,0</td> <td>Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahndeck</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauVO</td> </tr> <tr> <td>GA</td> <td>Bauweise, Bauweise, Ausweisung</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 20 und § 25 BauVO</td> </tr> <tr> <td>AW</td> <td>Abwechslung Bauweise</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AW</td> <td>Nur Einzel- und Doppelhaushälfte zulässig</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AW</td> <td>Bauweise</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AW</td> <td>Verkehrliche</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB</td> </tr> <tr> <td>AW</td> <td>Verkehrliche</td> <td></td> </tr> <tr> <td>AW</td> <td>Verkehrliche</td> <td></td> </tr> </table> <p>Teil B - Text</p> <p>1. Art der bebaulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i. V. m. § 4 BauVO) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sonstige Zwecke sowie die nachstehende zulässigen Nutzungen (Sonder- des Bebauungsplanes, Anlagen für Freizeitzwecke, Sportanlagen und sonstige Nutzungen) zulässig, die der Zweckbestimmung des Bebauungsplanes Nr. 6 entsprechen. Sondernutzungen sind nachstehend zulässig: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p> <p>2. Bebauliche Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 20 BauVO) Innerhalb des Planbezuges ist die Errichtung von Ein- und Doppelhäusern (sog. Carports) zulässig, wenn auf Grundlage einer Baugenehmigung die Möglichkeit zur Veränderung des errichteten Mehrfamilienwerkwerks nachzuweisen sind. § 9 Abs. 7 BauGB</p> <p>3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Zuführen zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Ausführung z.B. Pflasterung mit mindestens 20% Pflanzengras, Rasengrünflächen oder Schotterstein) herzustellen. Ausbau von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahren dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit 20° Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schotter (sog. Carports) als Grundfläche mit lebendigen Pflanzen zu versehen. Die Dachschichten der Hauptgebäude sind mit einem Substrat aufbau von mind. 15 cm vorzuziehen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> | Planzeichen | Erklärungen | Rechtsgrundlagen | WA | Allgemeine Wohngebiete | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | GRZ 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | § 4 BauNVO | GH 2,0 | Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahndeck | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauVO | GA | Bauweise, Bauweise, Ausweisung | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 20 und § 25 BauVO | AW | Abwechslung Bauweise | | AW | Nur Einzel- und Doppelhaushälfte zulässig | | AW | Bauweise | | AW | Verkehrliche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB | AW | Verkehrliche | | AW | Verkehrliche | | <p>Satzung</p> <p>Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 36 Landesverordnung (LVO) wird nach Durchführung durch die Gemeindevertretung von Büchen folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grundstücke Am Steinatal 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.</p> <p>Obersichtskarte M.1:10000 Die Karte zeigt die geografische Lage der betroffenen Grundstücke im Stadtgebiet von Büchen, mit den umliegenden Straßen und dem Stadtrand.</p> <p>Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grundstücke Am Steinatal 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</p> <p>Verfahren nach BauGB § 4 Abs. 1 Nr. 1 § 4 Abs. 2 Nr. 1 § 4 Abs. 2 Nr. 2 § 4 Abs. 2 Nr. 3 § 4 Abs. 2 Nr. 4 § 4 Abs. 2 Nr. 5 § 4 Abs. 2 Nr. 6 § 4 Abs. 2 Nr. 7 § 4 Abs. 2 Nr. 8 § 4 Abs. 2 Nr. 9 § 4 Abs. 2 Nr. 10 § 4 Abs. 2 Nr. 11 § 4 Abs. 2 Nr. 12 § 4 Abs. 2 Nr. 13 § 4 Abs. 2 Nr. 14 § 4 Abs. 2 Nr. 15 § 4 Abs. 2 Nr. 16 § 4 Abs. 2 Nr. 17 § 4 Abs. 2 Nr. 18 § 4 Abs. 2 Nr. 19 § 4 Abs. 2 Nr. 20 § 4 Abs. 2 Nr. 21 § 4 Abs. 2 Nr. 22 § 4 Abs. 2 Nr. 23 § 4 Abs. 2 Nr. 24 § 4 Abs. 2 Nr. 25 § 4 Abs. 2 Nr. 26 § 4 Abs. 2 Nr. 27 § 4 Abs. 2 Nr. 28 § 4 Abs. 2 Nr. 29 § 4 Abs. 2 Nr. 30 § 4 Abs. 2 Nr. 31 § 4 Abs. 2 Nr. 32 § 4 Abs. 2 Nr. 33 § 4 Abs. 2 Nr. 34 § 4 Abs. 2 Nr. 35 § 4 Abs. 2 Nr. 36 § 4 Abs. 2 Nr. 37 § 4 Abs. 2 Nr. 38 § 4 Abs. 2 Nr. 39 § 4 Abs. 2 Nr. 40 § 4 Abs. 2 Nr. 41 § 4 Abs. 2 Nr. 42 § 4 Abs. 2 Nr. 43 § 4 Abs. 2 Nr. 44 § 4 Abs. 2 Nr. 45 § 4 Abs. 2 Nr. 46 § 4 Abs. 2 Nr. 47 § 4 Abs. 2 Nr. 48 § 4 Abs. 2 Nr. 49 § 4 Abs. 2 Nr. 50</p> |
| Planzeichen | Erklärungen | Rechtsgrundlagen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) | § 4 BauNVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GH 2,0 | Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahndeck | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 BauVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GA | Bauweise, Bauweise, Ausweisung | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 20 und § 25 BauVO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AW | Abwechslung Bauweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AW | Nur Einzel- und Doppelhaushälfte zulässig | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AW | Bauweise | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AW | Verkehrliche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AW | Verkehrliche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| AW | Verkehrliche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 13.02.2023
M.A. Ramona Wolf
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann