

Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" der Gemeinde Büchen

Teil A - Planzeichnung Es gilt die BauNVO 1990 M.1:1000



Planzeichenerklärung	
Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
GE Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	
FH maximale Firsthöhe	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
VW Versorgungsweg	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB
RB Retentions- / Versickerungsbecken	
Elektrizität	
Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:	
Straßenbegleitgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
K Knickschutzstreifen	
Knickanlage	

Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereiche (LPB)	§ 9 (1) Nr.24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
Maßangabe in Meter	5,0
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
Anbauverbotszone	§ 29 (1A) StrVG oder § 9 (1) FStrVG
geschützter Knick	§ 25 (3) LNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter	
vord. Flurstücksgrenze	
vord. Flurstücknummer	
vord. Gebäude	
Lage der Straßenquerschnitte	
Sichtdreieck	

Teil B - Text

1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. (9) BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie:

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs sowie innenstadtrelevanten Sortimenten handeln und
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen
- und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsanteil kann über die Regelung der Ziffer 1.2 hinaus bis zu max. 1.000 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereiches einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Ziffer 1.2 c kommt hierbei nicht zum Tragen.

2. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Allgemeine Zulässigkeit gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO

Je Gewerbebetrieb ist maximal je eine Wohnung sowohl für Aufsichts- und Betriebspersonale als auch für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Diese Wohnnutzung darf eine Größenordnung von max. 15% der in Anspruch genommenen Grundfläche der betroffenen, dem jeweiligen Gewerbebetrieb zuzuordnenden Bauflächen nicht überschreiten.

4. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Straßenhöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenfläche.

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

6.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die im Umweltbericht genannten Arten zu schließen.

6.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen des Relief und Boden wie Abgrabungen und Aufschüttungen. Die Knickschutzstreifen sind intensiv zu pflegen (jährlich Mahd ab September).

6.3 Das geplante Retentionsbecken ist nach naturnahen Gesichtspunkten mit wechselnden Böschungseigungen zwischen 1:0,5 und 1:6 zu gestalten und mit einer artenreichen Gräsermischung anzulegen. In den Randbereichen sind Zaundeckenselbstensräume (Stein- und Totholzhaufen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Biotopvernetzung zum östlich gelegenen Knick ist herzustellen.

6.4 Für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen und für die Dauerbeleuchtung privater Verkehrs- und Lagerflächen dürfen nur monochromatische Niederdrucknatriumdampf- oder vergleichbare Lampen verwendet werden. Das gilt nicht, wenn sicherheitstechnische Gründe eine andere Beleuchtung erfordern. Leuchtanlagen sind so auszurichten, dass sie geringst möglich in die Grün- bzw. Außenbereichsflächen einwirken.

7. Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB	
7.1 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 13 Stück heimische, großkronige Laubbäume in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
7.2 Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten: Knickwall mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Höhe von ca. 1,0 m über GOK. Für die Bepflanzung sind heimische Straucharten in der Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60-80 cm, ohne Ballen zu verwenden. Alle 15 m setzen eines Überhäufers in der Qualität: Heister 3 x verpflanzt, 200-250 cm mit Ballen. Die Verteilung der Pflanzen erfolgt gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes.	
7.3 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche erfolgt mit heimischen Straucharten in der Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60-80 cm, ohne Ballen sowie Überhäufers in der Qualität: Heister 3 x verpflanzt, 200-250 cm mit Ballen. Die Verteilung der Pflanzen erfolgt gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes.	
8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB	

Innenbereich der gekennzeichneten Flächen sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen die in der folgenden Tabelle festgesetzten Schalldämmmaße einzuhalten. Die Lärmpegelbereiche gelten für die der Deutsche Bundesbahn AG - Strecke und der Kreisstraße zugewandten Gebäudeseiten sowie der Seitenfronten. Für Rückfronten gilt der um eine Stufe geminderte Lärmpegelbereich.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegel in d(B)A	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ in d(B)A	
		für Büroräume und Wohnungen, Unterrichts- und ähnlichen	für Wohn- und ähnlichen ²⁾
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) Die schalldämmende Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpiegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, zu erhöhen oder zu mindern.

Im gesamten Planungsbereich auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch Anordnung der Baukörper und durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume möglichst den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Bis zu einem Abstand von 104 m gemessen von der Mittelachse der DBAG-Strecke Hamburg - Büchen - Bellen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstands sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) nur im Schutz von Baukörpern auf der der Bahntrasse abgewandten Seite zulässig. Des Weiteren ist generell die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstands zulässig.

Satzung

der Gemeinde Büchen über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" für das Gebiet:

nördlich der K 73, östlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau und westlich der westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke "Auf der Heide" mit den Haus-Nr. 9-14, Teile von ca. 150 m - 260 m, Flurstück 37/1, Flur 4, Gemarkung Nüssau der Gemeinde Büchen, Kreis Herzogtum Lauenburg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" für das Gebiet:

nördlich der K 73, östlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau und westlich der westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke "Auf der Heide" mit den Haus-Nr. 9-14, Teile von ca. 150 m - 260 m, Flurstück 37/1, Flur 4, Gemarkung Nüssau der Gemeinde Büchen, Kreis Herzogtum Lauenburg,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am15.01.2009 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am2010 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am2010 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom2010 bis2010 während folgender Zeiten: montags - freitags außer mittwochs von 8.00 - 11.30 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, am2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am2010 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

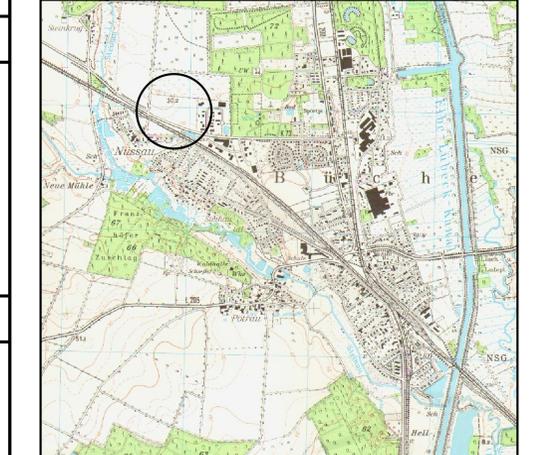
Büchen, den Siegel Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Büchen, den Siegel Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Büchen, den Siegel Bürgermeister



Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" der Gemeinde Büchen Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
○	○	○	○

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: **Gosch - Schreyer - Partner** Ingenieurgesellschaft mbH

Stand: 06.05.2010 / L.

Büchen, den Siegel Bürgermeister