

# Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" der Gemeinde Büchen

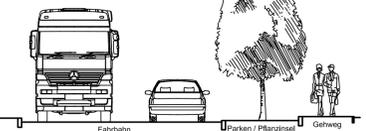
## Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000



Schnitt A - A M. 1:100



### Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>	
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	
III 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

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung VW Versorgungsweg	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB § 9 (1) Nr.1 BauGB § 8 BauNVO § 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> § 9 (1) Nr.12,14 BauGB RB Retentions- / Versickerungsbecken Elektrizität	§ 9 (1) Nr.15 BauGB § 9 (1) Nr.20,25 BauGB § 9 (1) Nr.20 BauGB

### Grünflächen

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> § 9 (1) Nr.20,25 BauGB K Knickschutzstreifen Knickanlage	§ 9 (1) Nr.20 BauGB

### 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	
	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
	Anbauverbotszone	§ 29 (1A) StrVG oder § 9 (1) FStrG
	geschützter Knick	§ 25 (3) LNatSchG
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	vord. Flurstücksgrenze	
	vord. Flurstücknummer	
	vord. Gebäude	
	Lage der Straßenquerschnitte	
	Sichtdreieck	

### Teil B - Text

- 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 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie:  
 a. nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs sowie innenstadtrelevanten Sortimenten handeln und  
 b. in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen  
 c. 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 m<sup>2</sup> 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.
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**  
 Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Allgemeine Zulässigkeit gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO**  
 Je Gewerbebetrieb ist maximal je eine Wohnung sowohl für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO**  
 Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Straßenhöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenfläche.
- 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.
- 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 extensiv zu pflegen (jährlich Mahd ab September).  
 6.3 Das geplante Retentionsbecken ist nach naturnahen Gesichtspunkten mit wechselnden Böschungseignungen zwischen 1:0,5 und 1:6 zu gestalten und mit einer artenreichen Gräsermischung anzulegen. In den Randbereichen sind Zaunedeckenslebensräume (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 Lampen 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

- 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.
  - Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten: Knickwall mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite 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 Überhälters in der Qualität: Heister 3 x verpflanzt, 200-250 cm mit Ballen. Die Verteilung der Pflanzen erfolgt gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes.
  - Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche erfolgt mit heimischen Straucharten in der Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60-80 cm, ohne Ballen sowie Überhälters 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**
- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind für die Luftschalldämmung von Außenbauten die in der folgenden Tabelle festgesetzten Schalldämmmaße einzuhalten. Die Lärmpegelbereiche gelten für die der Deutsche Bundesbahn AG - Strecke und der Kreisstraße zugewandten Gebäudesseiten 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 <sup>1)</sup> in d(B)A |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
|                                |                                       | für Büroräume und Wohnungen, Unterrichts- und ähnlichen                          | für Wohn- und ähnlichen <sup>2)</sup> |
| 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 schalltechnischen 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 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume möglichst den lärmabgewandten Gebäudesseiten 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 Bahnhofsseite zulässig. Des Weiteren ist generell die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstands zulässig.

### Satzung

**der Gemeinde Büchen über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken"**

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" für das Gebiet:

Nördlich der Kreisstraße 73 (Heideweg), östlich des Verbindungsweges Büchen - Klein Pampau (Verlängerung der Kattenkoppel) und westlich der westlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Auf der Heide 9 - 14, in einer Tiefe, von der Kreisstraße aus gesehen, von ca. 150 m bis ca. 260 m. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 37/1 der 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 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990.

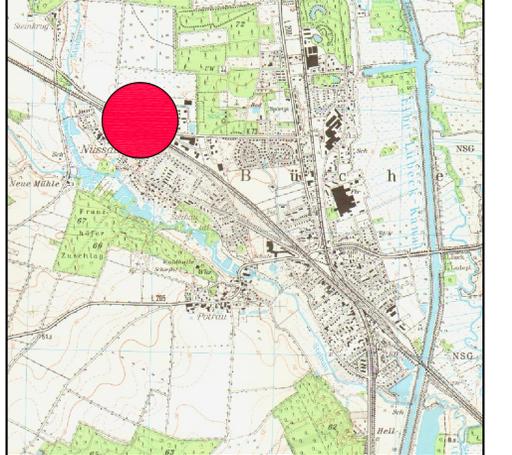
### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....2010. Die nach § 13a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am ..... erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am .....2010 durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am .....2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat am .....2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom .....2010 bis .....2010 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 § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 (2) Ziffer 2, Halbsatz und § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am .....2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am .....2010 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am .....2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Büchen, den .....  
 Siegel ..... Bürgermeister

### 7. 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 am .....2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am .....2010 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

### Übersichtskarte M.1:25000



**Satzung über die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" der Gemeinde Büchen Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
 Stand: 17.06.2010 / L.

Gosch - Schreyer - Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH