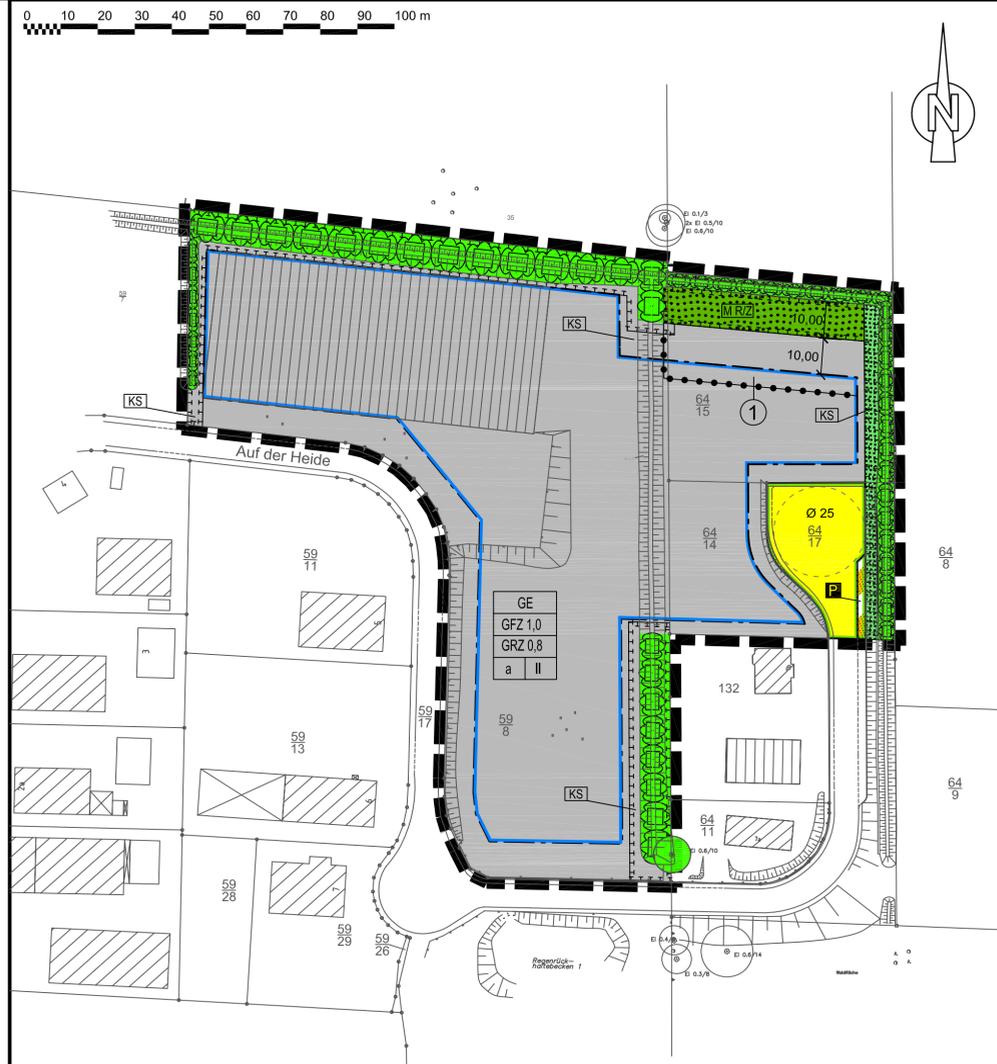


Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Taubensohl" der Gemeinde Büchen

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000



Planzeichenerklärung

| Planzeichen Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|--|--|
| Festsetzungen | |
| Art der baulichen Nutzung | |
| GE Gewerbegebiete | § 9 (1) Nr.1 BauGB § 8 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| GFZ Geschossflächenzahl | § 9 (1) Nr.1 BauGB |
| GRZ Grundflächenzahl | § 16 BauNVO |
| II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | |
| a Abweichende Bauweise | § 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO |
| Baugrenze | |
| Verkehrsflächen | |
| Straßenverkehrsfläche | § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB |
| Straßenbegrenzungslinie | |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Öffentliche Parkfläche | |
| Grünflächen | |
| Öffentliche Grünfläche | § 9 (1) Nr.15 BauGB |
| Zweckbestimmung: | |
| KS Knickschutzstreifen | |
| Private Grünflächen | |
| Zweckbestimmung: | |
| MRZ Magerrasen/Zaunedeichsenhabitat | |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 (1) Nr.20,25 BauGB |
| KS Knickschutzstreifen | § 9 (1) Nr.20 BauGB |
| Bäume zu erhalten | § 9 (1) Nr.25b BauGB |

Sonstige Planzeichen

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung | § 9 (7) BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhe | 16 (5) BauNVO |
| | Maßangabe in Meter | |
| Nachrichtliche Übernahmen | | |
| | geschützter Knick | § 9 (6) BauGB § 21 (1) LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG |
| Darstellungen ohne Normcharakter | | |
| | vorh. Flurstücksgrenze | |
| | vorh. Flurstücksnummer | |
| | vorh. Gebäude | |
| | vorh. Böschung | |
| | Baufeld | |

Teil B - Text

- Ausschluss von Nutzungsarten gemäß § 1 und § 8 BauNVO**
 - Die gemäß § 8 (2) Nr. 2 BauNVO möglichen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1(5) BauNVO nicht zulässig.
 - Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal dürfen 30% der erstellten Gesamtauffläche pro Betrieb nicht überschreiten.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
 - Die Firsthöhe darf eine Höhe von höchstens 12,00 m, die Traufhöhe bei Flachdächern eine Höhe von höchstens 10,00 m über vorhandenem angrenzendem Straßenniveau nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist der nördliche Bereich (Baufeld 1) mit einer Firsthöhe von max. 6,00 m auf 65 m Länge entlang des Magerrasens.
 - Für Gebäudeteile mit Wohn- oder/und Büro- und Verwaltungsnutzung ist dreigeschossige Bauweise ausnahmsweise zulässig, wenn die Firsthöhe von höchstens 12,00 m, bei Flachdächern die Traufhöhe von höchstens 10,00 m über angrenzendem Straßenniveau nicht überschritten wird. Ausgenommen hiervon ist der nördliche Bereich (Baufeld 1) mit einer Firsthöhe von maximal 6,00 m (Baufeld 1).
- 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.
- Grundstücksgrößen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet beträgt 2.000 m²

5. Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB sowie sonstige grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB

- Der im Osten des Plangebietes ausgewiesene Parkstreifen ist in wassergebundener Decke herzustellen, um eine Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten.
- Die Gewerbeflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenverkehrsflächen sind zu 50% als Pflanzflächen entsprechend den Ausweisungen des Ursprungsplanes anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Die restlichen 50% dieser Flächen können für Zufahrten und Stellplätze genutzt werden.
- Im Bereich zwischen den Baugrenzen und den Straßenverkehrsflächen sind im Abstand von 15 m standortgerechte Laubbäume, der im Ursprungsplan festgelegten Arten, zu pflanzen.
- Im gesamten Planungsgebiet sind nur standortgerechte einheimische Bäume, Büsche und Sträucher, gemäß den Vorgaben des Ursprungsplanes anzupflanzen.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Knickschutzstreifen) sind durch Abzäunung dauerhaft von der angrenzenden Nutzung zu trennen und 1x jährlich zu mähen. Jegliche Form der Flächennutzung und Flächenveränderung durch u.a. Abgrabung/Aufschüttung, Materiallagerung oder Versiegelung sind verboten.
- Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung (Magerrasen/Zaunedeichsenhabitat) ist dauerhaft zu erhalten und durch Mahd 1x jährlich zu pflegen, weitere Flächennutzungen sind verboten. Zur Aufwertung der Fläche als Zaunedeichsenhabitat sind mehrere Totholz- und Steinhaufen anzulegen.
- 15% der nicht überbaubaren Flächen sind unversiegelt zu lassen.

6. Geländeeinschnitte und Aufschüttungen

Geländeeinschnitte und Aufschüttungen auf Baugrundstücken tiefer bzw. höher als 2,00 m unter bzw. über angrenzendem Gelände sind unzulässig.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Taubensohl", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Satzung der Gemeinde Büchen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Taubensohl" für das Gebiet:
Straßenfläche Auf der Heide, Teilstück der Ostgrenze des Grundstückes Auf der Heide 8 (Flurstück 59/8), Nordgrenze des Grundstückes Auf der Heide 7b (Flurstück 132), Ostgrenze der Flurstücke 64/14 und 64/15, Nordgrenze der Flurstücke 64/15 und 59/8 (Auf der Heide 8), Westgrenze des Grundstückes Auf der Heide 8 (Flurstück 59/8). Alle Flurstücke gelegen in der Flur 4 Gemarkung Nüssau.

Verfahrensvermerke

- Am hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen den Aufstellungsbeschluss gem. § 13a BauGB und den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3.2 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am erfolgt.
Auf die Bereitstellung im Internet wurde am..... in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 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 vom bis während folgender Zeiten (Tage, Stunden) / Sprechstunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt, Bereitstellung im Internet) - bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. (zusätzlich bei Bereitstellung im Internet: Auf Bereitstellung im Internet wurde am in (Zeitung) / durch Aushang hingewiesen.).

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

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

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

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

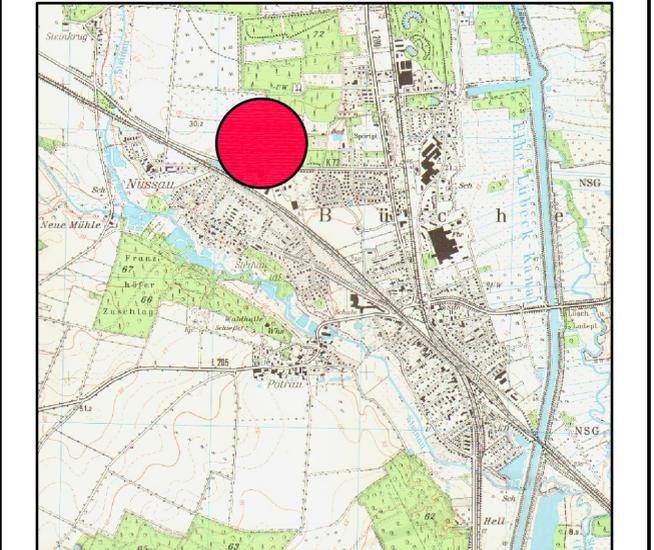
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

11. 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 der 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.

....., den

 Bürgermeister

Übersichtskarte



Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Taubensohl" der Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

| | | | | | |
|-------|-------|-------|-------|--------|-----|
| §3(1) | §4(1) | §4(2) | §3(2) | §4a(3) | §10 |
| ● | ● | ● | ● | ○ | ○ |

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Stand: 12.01.2012 PB./L.

Gosch - Schreyer - Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH