Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Boizenburger Straße" der Gemeinde Büchen

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

Planzeichenerklärung

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH — maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 (1) Nr.12,14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

Regenbewirtschaftung

Grünflächen — § 9 (1) Nr.15 BauGB

Private Grünflächen
Zweckbestimmung:

AS — Abschirmungsgrün

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) Nr.25a BauGB
Zweckbestimmung:

GG — Gliederungsgrün

Bäume zu erhalten — § 9 (1) Nr.25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr.21 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) Nr.24 BauGB
hier: Emmissionskontingentflächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) Nr.24 BauGB
hier: Flächen für Wall-/Wandkombination
A verbindlich
B zugelassen

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 (1) Nr.24 BauGB
hier: Lärmschutzwand h= mind. 3,00 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingentierung Flächen 1 - 7 und Wall-/Wandkombination Bereich A und B — § 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO

5,00 — Maßangabe in Meter

Kennzeichnungen — § 9 (5) BauGB

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
hier: Altlastenfläche — § 9 (5) Nr.3 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

51/7 — vorh. Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

künftig entfallendes Gebäude

vorh. Zaun

A A — Lage der Straßenquerschnitte

Fläche 6 — Flächenbezeichnung zum Immissionsschutz

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:

a. nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs 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 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden 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 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.

4. 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 und einseitige Grenzbebauung an den Flurstücken 54/59 und 54/16 zulässig sind.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Schutz vor Gewerbelärm § 1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

5.1.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind in Teilbereichen des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK,i (bezogen auf 1 m²) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissions-kontingente LEK,i tags	nachts
Teilfläche i	dB(A)	
Fläche 1	60	40
Fläche 2	60	45
Fläche 3	60	45
Fläche 4	60	50
Fläche 5	60	45
Fläche 6	60	50
Fläche 7	55	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 durchzuführen:

a.) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

b.) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

c.) Zum Schutz der maßgebenden vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Plangeltungsbereiches vor Gewerbelärmemissionen vom südlich angrenzenden Betriebsgelände ist aktiver Lärmschutz folgender Art vorgeschrieben:

- Im östlichen entsprechend kenntlich gemachtem Bereich ist eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
- Auf dem westlichen als Bereich "A" gekennzeichneten Bereich ist entweder eine Lärmschutzwand oder eine Wall-/Wandkombination jeweils mit mindestens 3 m Höhe zu errichten.
- Auf dem westlichen, als Bereich "B" gekennzeichneten Bereich kann darüberhinaus die Lärmschutzwand oder die Wall-/Wandkombination noch weiter errichtet werden.

5.2 Schutz vor Verkehrslärm

5.2.1 Zum Schutz der westlich benachbarten Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnschienen vor Schallreflexionen des Schienenverkehrs sind parallel zur Bahnlinie gelegene Westfassaden der Baukörper hochabsorbierend gemäß ZTV-Lsw 06 auszuführen. Zur Bahnlinie parallele Fassaden sind solche Fassaden, bei denen der horizontal gemessene Winkel zwischen Gleisachse und Fassade weniger als 30 Grad beträgt.

5.2.2 Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im gesamten Plangeltungsbereich der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R'_{w,res}$ Wohnräume [dB (A)]	Büroräume [dB (A)]
IV	66 bis 70	40	35

1.) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5.2.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6. Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

6.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen für je eine Zufahrt pro Gewerbefläche in einer maximalen Breite von 10 m unterbrochen werden.

6.2 Für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Gliederungsgrün" sind heimische Straucharten z. B. Weißdorn, Schlehe, Strauchrose, Eberesche, Hainbuche oder Hasel. In der Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60 - 80 cm, ohne Ballen und in einem Abstand von ca. 15 m heimische, großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang, zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" entlang der westlichen und nördlichen Planungsraumgrenze sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Dort festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind entsprechend der bereits am Bahndamm vorhandenen trockenen Biotopstrukturen im westlichen Teilbereich heimische Bäume und Sträucher z. B. Schlehe, Brombeere, Pfaffenhütchen und Heckenrose nachzupflanzen.

Im nördlichen Teilbereich ist bei Verlusten der Waldgürtelcharakter durch das Pflanzen großer heimischer Bäume z. B. Eichen, Birken und Kiefern, wiederherzustellen.

Im Süden ist die Offenhaltung der mageren Standorte sicherzustellen, vorhandene Bodenablagerungen sind in magere Ruderalflächen umzuwandeln.

6.4 Die Gewerbegrundstücke sind gegenüber der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" mit einem mindestens 1,50 m hohem Zaun einzuzäunen.

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

7.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos auf eigenem Grund und Boden zu versickern. Entsprechende wasserrechtliche Anträge sind der zuständigen Fachbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf dem als Altlastenfläche gekennzeichneten Areal ist eine Versickerung erst nach einer Sanierung des Bodens zulässig.

7.2 Außenbeleuchtungseinrichtungen sind nur als LED-Leuchten und / oder Natriumdampflampen zulässig.

Hinweis:

Aufgrund möglicher Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg ist bei zukünftigen Tiefbauarbeiten im gesamten Bereich der Kampfmittelräumdienst hinzuzuziehen.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Boizenburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 45 "Boizenburger Straße" für das Gebiet:

Südgrenze des Grundstückes Boizenburger Straße 1 -3,
Ostseite der Boizenburger Straße ab angrenzendem Grundstück Boizenburger Straße 1 - 3,
Südgrenze des Gewerbegrundstückes Flurstück 54/60, Flur 3, Gemarkung Nüssau, (Berliner Straße 25)
Westgrenze des Grundstückes Berliner Straße 27 - 29,
Südgrenze der Grundstücke Bötzower Ring 18a, 20, 22, 24, 26 und 28
und Ostgrenze des Grundstückes der Bahnlinie Lübeck-Lüneburg.

Stand: 15.03.2012