

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



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiete § 9 (1) Nr.1 BauGB
- § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl § 9 (1) Nr.1 BauGB
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- FH maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- § 9 (1) Nr.2 BauGB
- § 22 BauNVO
- § 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsfläche § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
- Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen

- § 9 (1) Nr.15 BauGB
- Private Grünflächen Zweckbestimmung:
- AS Abschirmgrün

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 Zweckbestimmung: Gliederungsgrün § 9 (1) Nr.25a BauGB
- 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 hier: Emissionskontingentflächen § 9 (1) Nr.24 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Flächen für Wall-Wandkombination verbindlich zugelassen § 9 (1) Nr.24 BauGB
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand h= mind. 3,00 m § 9 (1) Nr.24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingentierung und Wall-Wandkombination Bereich A und B § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
- Maßangabe in Meter
- Kennzeichnungen § 9 (5) BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Altlastenfläche § 9 (5) Nr.3 BauGB

Vermessungsgrundlage: Agnar Boysen (Obv) Gemeinde: Büchen Gemarkung: Nüssau Flur: 3

Teil B - Text

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorn. Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- vorn. Flurstücksnummer
- vorn. Gebäude
- künftig entfallendes Gebäude
- vorn. Zaun
- Lage der Straßenquerschnitte
- Flächenbezeichnung zum Immissionsschutz

Teil B - Text

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) BauNVO LV.m. (9) BauNVO**
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - Ausnahme 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.
 - 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 Kle-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 Vergnügungstätten 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 Berechtigungspersonen als auch für Betriebsleiter und Betriebsleiter zulässig. Diese Wohnung darf eine Größenordnung von max. 15% der in Anspruch genommenen Grundfläche der betroffenen, dem jeweiligen Gewerbebetrieb zuzuordnenden Bauflächen nicht überschreiten.
- 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.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Schutz vor Gewerbelärm § 1. (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.**
 - Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind in Teilbereichen des Planungsbereiches des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} (bezogen auf 1 m² tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente L _{eq}	
	tags	nachts
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:

 - Abbildung der maximal zulässigen Beurteilungswerte 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 Planungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände).
 - Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1. ermittelten maximal zulässigen Beurteilungswerte 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).

 - Zum Schutz der maßgebenden vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Planungsbereiches vor Gewerbelärmemission vom südlich angrenzenden Betriebsgeländes 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 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.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen vom 28.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bereitstellung im Internet am 12.10.2011 erfolgt. Auf Bereitstellung im Internet wurde am 11.10.2011 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 26.10.2011 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) IV.m. § 3 (1) BauGB am 17.10.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2012 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 bis 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch in den Lübecker Nachrichten und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Büchen, den
 - Siegel
 - Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 - Schwarzenbek, den
 - öffentl. best. Vermessungsgenieuer
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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.
 - 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 in den Lübecker Nachrichten und 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

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 horizontale 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 Planungsbereich 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 _{eq}	erforderliches bewertetes Schallschirmmaß der Außenbauteile 1) R _w in m	
		Wohnräume (dB (A))	Büroräume (dB (A))
IV	66 bis 70	40	35

1) In höherem Schallschirmmaß des gesamten Außenbauteils (Fassade, Fenster und Lüftungseinbauten)

2) An Außenbauteilen von Fenstern, bei denen der durchschnittliche Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumlärm beiträgt, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Planungsbereich 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 Laubbäumearten 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 mageren 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.

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 Biltzower Ring 18a, 20, 22, 24, 26 und 28 Ostgrenze des Grundstückes der Bahnlinie Lübeck-Lüneburg.

