

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 43 "Ladestraße"

Teil A - Planzeichnung Es gilt die BauNVO 1990/2013 M.1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Nachrichtliche Darstellung:
Die zu Bahnzwecken gewidmete Fläche wird durch Verkehrsflächen, mehrere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen überlagert. Nach Entwicklung der Flächen gelten die Festsetzungen des Ausschusses "A".

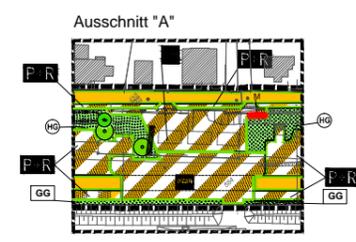
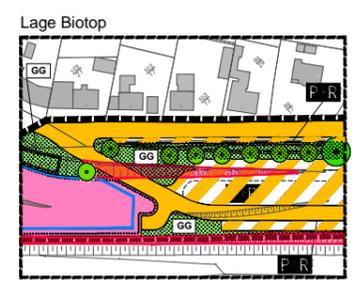
Flächenart:	
Vermessungs-Bogen (Ost)	Gemeinde
Zuständige für	Bestimmung
SR	ALF-Klassen von
Blatt	

Planzeichenerklärung	
Planzeichenerklärungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GR Grundflächenzahl	
OR Grundfläche	
I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
Bauweise	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen	§ 9 (1) Nr.5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf	
BH Bauhof	
RD Rettungsdienst	
SR Sozialräume	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
Zweckbestimmung:	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Park- und Rideanlage	
Abstellfläche für Busse	
Fahrradabstellanlage	
Bushaltestelle	
Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB
Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung	
GG Gestaltungsgren	

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
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
Zweckbestimmung:	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
Zweckbestimmung:	
Hanggestaltung	
Anpflanzen von Bäumen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr.25a,25b BauGB
Zweckbestimmung:	
Hanggestaltung	
Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen	§ 1 (4) BauNVO § 10 (5) BauNVO
Lehrungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
Biotop "Stellhang"	
Bahnanlagen	
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorf. Flurstücksgrenze	
vorf. Flurstücknummer	
vorf. Gebäude	
Sichtdreieck	

Teil B - Text	
1. Ausschluss der Wohnnutzung gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.	In den Gemeindeflächen ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
2. Einzonung gemäß § 9 (6) BauGB.	
2.1 An allen Grundstücksgrenzen entlang der Bahnstrecke sind Einfriedungen in mindestens 1,25 m Höhe die auch unmittelbar südlich der Grundstücksgrenze verlaufen können zu errichten. An Stelle eines Zaunes kann auch ein Wall mit 1,50 m Mindesthöhe angelegt werden.	
2.2 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen der Gemeindeflächen (Bauhof, Rettungsdienst, Sozialräume) sowie im Bereich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Abstellfläche für Busse" sind in einer Höhe von 2,00 m zulässig.	
3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.	
3.1 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Errichtung von Fahrradabstellanlagen, auch in Sammelmehrfachanlagen, Buswartplätzen, Tunnel- und Treppeneingängen sowie einer Servicestation für Fahrräder zulässig.	
3.2 Die unter Ziffer 3.1 genannten baulichen Anlagen können auch überdeckt werden.	
4. Zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO.	Die zulässige Grundfläche für die Gemeindeflächen "Bauhof" und "Rettungsdienst" dürfen durch die in § 19 (4) Ziffer 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen, zu denen auch befestigte Lagerflächen gehören, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
5. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB.	
5.1 Die örtlich geeignete Maßnahmenfläche (SR) ist als Offenfläche dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu ist eine jährliche Mahd ab Ende September durchzuführen. Gehölzrückstände sind zulässig. Das Erbringen von Substrat, Düngung usw. sowie die Veränderung der Biotopgestalt sind nicht zulässig. Der vorhandene Trampelpfad und die vorhandenen Strukturen unterliegen dem Bestandsschutz und der Verkehrsicherung. Die angelegten 10 Zaunabschnitte sind dauerhaft zu sichern.	
5.2 Alle Bäume entlang der Böschung an der Bahnhofstraße (HO) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Ergänzung ist an den markierten Standorten die Neuanpflanzung von weiteren Bäumen vorgesehen, Stammumfang mind. 16-18 cm, Baumart <i>Quercus robur</i> vorgesehen. Auch diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Jegliche Bodenveränderungen entlang der Böschung sind unzulässig.	
5.3 Die im Plan gekennzeichneten geschützten Biotope "Stellhang" unterliegen der Sukzession, eine gärtnerische Pflege im Sinne einer 2x jährlichen Mahd sowie Gehölzrückchnitt und Verkehrsicherungsmaßnahmen sind zulässig. Die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie die Veränderung der Bodengestalt ist unzulässig, ebenso die Lagerung von Material oder die Anlage von baulichen Elementen, Gebäuden o.ä.	
5.4 Für die Stellplatzanlagen ist pro 10 Stellplätze mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm anzupflanzen, pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 10 m ² unversiegt zu lassen.	

5.5 Für die Beleuchtung dürfen nur LED-Lampen, oder vergleichbare Leuchten verwendet werden. Das gilt nicht, wenn sicherheitstechnische Gründe eine andere Beleuchtung erfordern. Leuchtenarten sind so auszurichten, dass sie geringstmöglich in die Grünflächen einwirken.
5.6 Senkrechte Glaswände > 5 m ² sind mit Vogelschlag-Schutzglas auszustatten, alternativ ist das Aufbringen von Mustern oder Designfolien sowie Farbgestaltung zulässig. Verspiegelte Glasfassaden sind nicht zulässig.
5.7 Die Parkplatzbegrenzung (GG) erfolgt als magere Staudenflur, teilweise mit Ziersträuchern, teilweise mit Naturstauden, die gärtnerisch zu pflegen sind. Die Gestaltung und Funktion als Versickerungsmulde ist zusätzlich vorgesehen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Zielsetzung "magere Staudenflur und Versickerungsfläche" zu pflegen. Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen sind zusätzlich.
5.8 Das Gebäude der Rettungskasse ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.



Hinweise	
1. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.	
2. In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten wie z.B. Baugruben-Kanalisation/Gaswasser/Strömung und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskrämlab Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.	
Satzung	Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 "Ladestraße" für das Gebiet, der ehemaligen Ladestraße der Deutschen Bahn AG, das umgrenzt wird durch die Bahnhofstraße und deren Verlängerung bis zum Elbe-Lübeck-Kanal sowie durch den Lärmschutzwall entlang der Bahntrasse Hamburg-Berlin und das Feuerwehrgelände bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Verfahrensvermerke	
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am ... erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ... in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.	
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.	
3. 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.	

3. 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
4. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Schwarzerbek, den ...		
5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.			
6. 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
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	Büchen, den ...	Siegel	Bürgermeister
8. 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 öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ... in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verlehens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ersichtlichlich 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 Rechtsregelungen des § 4 (3) GG wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.	Büchen, den ...	Siegel	Bürgermeister