

Vorschlag für die textliche Festsetzungen zur 3. Änderung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 1.1 **„Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO:**
Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die GRZ (Grundflächenzahl) für das „Allgemeine Wohngebiet“ beträgt 0,4.
 - 1.2 **Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**
Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA), darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.
2. **Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
offene Bauweise gem. § 22 Nr. 2 BauNVO
In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m nicht zulässig.
abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig.
3. **Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Die notwendigen Stellplätze für die Nutzung sind auf dem privaten Grundstück mit mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit entsprechend dem Stellplatzlerlass (StErI) Schleswig-Holstein (Erlass des Innenministeriums vom 16. August 1995, zuletzt geändert durch Erlass vom 17. Juli 2000) herzustellen.
4. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
Den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen (dB(A)) an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Außenlärmpegel
III	61 bis 65 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)

- 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 leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, welche die in der Planzeichnung gekennzeichneten „Allgemeinen Wohngebiete“ betreffen, werden in der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 im Text Teil B unter Pkt. 5 genannt und behalten für die 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 ihre Gültigkeit.

Hinweis:

Die Festsetzungen, die in der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 im Text Teil B unter Pkt. 8, 9, 10, 11, 12 und 13 getroffen wurden und welche die in der Planzeichnung gekennzeichneten „Allgemeinen Wohngebiete“ betreffen, behalten für die 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 ihre Gültigkeit.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Fassaden

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) werden die Außenwände als Verblendmauerwerk der Hauptgebäude in den Farben rot bis rotbraun festgesetzt. 20 % der Außenwände dürfen in anderen Materialien oder Farben ausgeführt werden.

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

Bei den Hauptgebäuden ist für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer eine Dachneigung von 20° bis 50°, für Pultdächer eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Bei Gründächern sind auch Dachneigungen ab 3° zulässig.

Bei flachen Dachneigungen unter 30° dürfen auch Metalleindeckungen verwendet werden.

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen sollen mit roten bis rotbraunen Dachpfannen erfolgen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hoch glänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen 3. Änd. der 3. Änd. Bebauungsplan Nr. 20.1 "Ortszentrum Büchen", Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des B-Planes 20.3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeindevertretung vom 27.09.2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2016 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Büchen, den (Uwe Möller)
- Bürgermeister -

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

....., den
Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Büchen, den (Uwe Möller)
- Bürgermeister -

9. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Büchen, den (Uwe Möller)
- Bürgermeister -

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Büchen, den (Uwe Möller)
- Bürgermeister -
11. Der Beschluss der 3. Änd. der 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.1, durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Büchen, den (Uwe Möller)
- Bürgermeister -

**Satzung der Gemeinde Büchen
über die
3. Änderung zur 3. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 20.1
Kreis Herzogtum-Lauenburg**

