

# Planzeichenerklärung

## Planzeichen Erläuterungen

## Rechtsgrundlagen

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH

maximale Gebäudehöhe in m über NN

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

§ 22 und § 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

#### Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



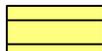
Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 Abs.1 Nr.12, 14  
und Abs.6 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:



Sickerbecken



Trafostation

#### Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15  
und Abs.6 BauGB



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Gestaltungsgrün



Unterhaltungsweg

## Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 55 "Nördlich Pötrauer Straße"

**GSP**

Ingenieurgesellschaft mbH

Gosch-Schreyer-Partner

Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe

Paperberg 4

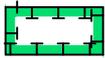
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0

Fax : 0 45 31 / 67 07 79

E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,  
Natur und Landschaft**

**§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB**



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grundnutzung öffentliche Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB



Anpflanzen von Knick



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a,25b BauGB



Zweckbestimmung:  
Gestaltungsgrün



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.4, 22 BauGB

M

Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Büchen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

LPB III / IV

Lärmpegelbereich



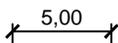
Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand h= 2,50 m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs.4 BauNVO § 16 Abs.5 BauNVO



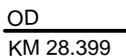
Maßangabe in Meter

**Nachrichtliche Übernahmen**

**§ 9 Abs.6 BauGB**



Anbauverbotszone § 29 Abs.1A StrWG oder § 9 Abs.1 FStrG



Ortsdurchfahrtsgrenze § 5 Abs.4 FStrG oder § 4 StrWG

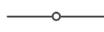
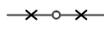
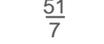
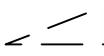
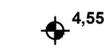
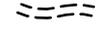


Geschützter Knick § 21 Abs.1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

Satzung der Gemeinde Büchen  
über den Bebauungsplan Nr. 55  
"Nördlich Pöttrauer Straße"

<b>GSP</b> Ingenieurgesellschaft mbH	23843 Bad Oldesloe Papierberg 4
	Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0 Fax : 0 45 31 / 67 07 79 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Gosch-Schreyer-Partner Beratende Ingenieure (VBI)	

## Darstellungen ohne Normcharakter

	vorh. Flurstücksgrenze
	künftig entfallende Flurstücksgrenze
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
	vorh. Flurstücksnummer
	vorh. Gebäude
	Sichtdreieck
	Lage der Straßenquerschnitte
	Oberkante Gelände in m über NN (Normalnull)
	Wege
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches
	Kronenbereich
	Versickerungsanlage, unterirdisch Löschwasserzisterne, unterirdisch

## Teil B - Text

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.

### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalnull (ü.N.N.).
- 2.2 Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

### 3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 In der abweichenden a1 Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 30,0 m nicht zulässig sind.
- 3.2 In der abweichenden a2 Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 20,0 m nicht zulässig sind.

### 4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.

Satzung der Gemeinde Büchen  
über den Bebauungsplan Nr. 55  
"Nördlich Pöttrauer Straße"

<b>GSP</b> Ingenieurgesellschaft mbH	23843 Bad Oldesloe
	Paperberg 4
	Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
	Gosch-Schreyer-Partner Fax : 0 45 31 / 67 07 79
Beratende Ingenieure (VBI)	E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 12 m<sup>2</sup> große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 18 m<sup>2</sup> große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

#### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe zulässig.

#### **6. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

#### **7. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

7.1 Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

#### **8. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich auf diesen zur Versickerung zu bringen.

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

9.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die im Umweltbericht genannten Arten zu schließen.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

9.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.

9.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind umgehend im Geltungsbereich mit Neupflanzungen von Bäumen, die einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm haben, zu ersetzen.

9.4 Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundlichen Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.

9.5 Die zentrale Grünfläche ist als innerörtliche Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung erfolgt bevorzugt mit Laubgehölzen. Versiegelungen sind nur kleinflächig zulässig. Die gleichzeitige unterirdische Nutzung zur Versickerung ist ebenfalls zulässig.

9.6 Die nördliche Grünfläche ist als Verbindungsachse sowie zum Schutz des Redders anzulegen und zu unterhalten. Wegeverbindungen sind ausschließlich in wassergebundener Wegebauweise zulässig. Sonstige Versiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig. Die Begrünung erfolgt durch Sukzession sowie durch Pflanzung standortheimischer Gehölzgruppen auf max. 10 % der Fläche.

Satzung der Gemeinde Büchen  
über den Bebauungsplan Nr. 55  
"Nördlich Pöttrauer Straße"

- 9.7 Die öffentliche Grünfläche Unterhaltungsweg (UhW) dient ausschließlich der Unterhaltung des Sickerbeckens und des Waldrandes. Eine Befestigung ist unzulässig.
- 9.8 Die südliche Grünfläche ist als extensives Grünland zu unterhalten. Die Begrünung erfolgt durch Sukzession, die Pflege durch jährliche Mahd ab Ende Juli. Bodenbearbeitung und Versiegelungen/Befestigungen sind nicht zulässig.
- 9.9 Die Verkehrsfläche des Fuchweges ist in wasergebundener Bauweise zu erhalten.

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

- 10.1 Im Straßenraum sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Festgesetzte Anzahl 16 Stück.
- 10.2 Je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 10.3 Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gestaltungsgrün) ist eine dichte, mind. zweireihige Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzusehen. Es sind die im Umweltbericht genannten Arten zu verwenden. Vorhandene Gehölze sollen erhalten werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Einzelgehölze sind bei Abgang zu ersetzen.
- 10.4 Die Knicks sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Arten zu verwenden. Die Pflege der Knicks hat im Sinne des Knickerlasses stattzufinden.
- 10.5 Für die Lärmschutzwand ist mindestens abschnittsweise eine Begrünung mit Rankgehölzen vorzusehen
- 10.6 Die Fläche für Abwasserbeseitigung ist nach den Vorgaben des Umweltberichtes als naturnahes Sickerbecken mit flachen Böschungen anzulegen. Die Begrünung und Unterhaltung erfolgt als extensives Grünland mit einer jährlichen Mahd ab Mitte Juli. Versiegelungen sind nicht zulässig, jedoch im Bereich des Einlaufbauwerkes Steinschüttungen als ungebundene Geröllschüttung.
- 10.7 Die Ausgleichsfläche ist als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu unterhalten. Dazu erfolgt eine jährliche Mahd ab Ende Juli. Maßnahmen zur Bodenverbesserung, Düngung, Pestizideinsatz o.ä. sind nicht zulässig. Entlang des nördlichen Waldrandes ist in einer Breite von ca. 5 m ein naturnaher, abgestufter Waldrand mit standortheimischen Gehölzen anzulegen.

**11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**

Verkehrslärm:

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung der Abbildung 1 dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07; Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Zum Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche und des Erdgeschosses wird der in der Planzeichnung eingezeichnete aktive Schallschutz mit einer Höhe von 2,50 m über Gelände festgesetzt.

Satzung der Gemeinde Büchen  
über den Bebauungsplan Nr. 55  
"Nördlich Pöttrauer Straße"

<b>GSP</b> Ingenieurgesellschaft mbH	23843 Bad Oldesloe Paperberg 4
	Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0 Fax : 0 45 31 / 67 07 79 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Beratende Ingenieure (VBI)	

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung 2 und 3 dargestellten Bereichen in geschlossener Bauweise zulässig. diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenbereiches der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

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

Abbildung 1: Lage der Lärmpegelbereiche

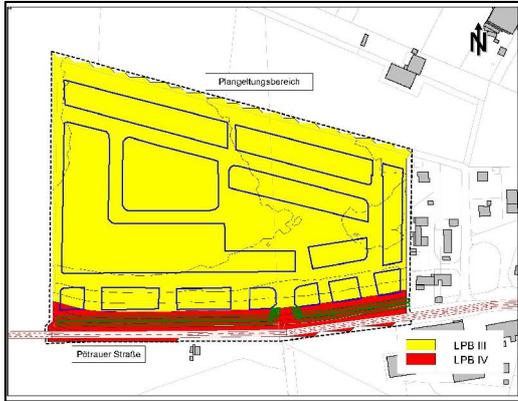


Tabelle 7: Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm

Sp	1					2					3					4					5					12					13					14					15					16					17				
	Immissionsort										Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm																																												
Zs	Nr.	Gebiet	Immissionsgrenzwert		Geschoss	Prognose-Nullfall		Prognose-Planfall		Zunahmen																																													
			tags	nachts		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts																																												
					cB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)																																												
1	IO 1	Ml	64	54	EG	66,5	56,1	64,2	53,2	-2,3	-2,9																																												
2	IO 1	Ml	64	54	1.CG	65,6	56,2	64,2	53,2	-2,4	-3,0																																												
3	IO 2	Ml	64	54	EG	62,1	51,3	63,0	52,0	0,9	1,0																																												
4	IO 2	Ml	64	54	1.CG	62,3	51,2	63,2	52,2	0,9	1,0																																												
5	IO 3	WA	58	48	EG	58,4	48,4	59,9	48,9	0,5	0,5																																												
6	IO 4	WA	58	48	EG	58,6	47,6	59,3	48,3	0,7	0,7																																												
7	IO 4	WA	58	48	1.CG	60,9	49,9	60,8	49,8	0,8	0,8																																												
8	IO 5	WA	58	48	EG	68,1	58,0	67,0	56,0	0,8	1,0																																												
9	IO 5	WA	58	48	1.CG	68,2	55,1	67,2	56,2	1,0	1,1																																												

Abbildung 2: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenbereiche im ebenerdigen Bereich

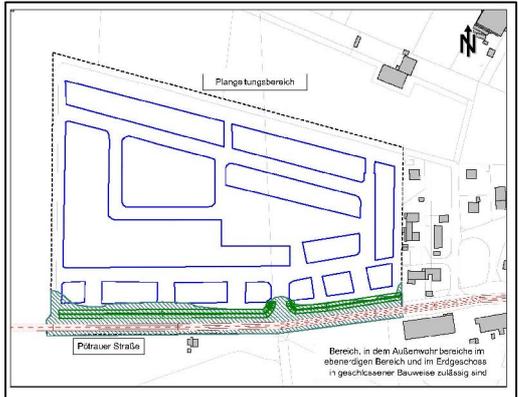
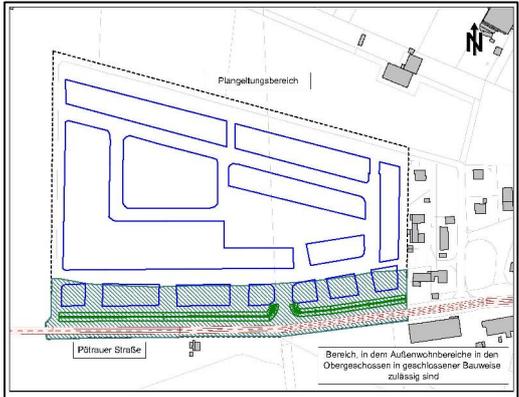


Abbildung 3: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenbereiche in den Obergeschossen



## 12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

### Dacheindeckungen

- 12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig
- 12.2 Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.  
Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

### Hinweise:

- In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden

Satzung der Gemeinde Büchen  
über den Bebauungsplan Nr. 55  
"Nördlich Pötrauer Straße"