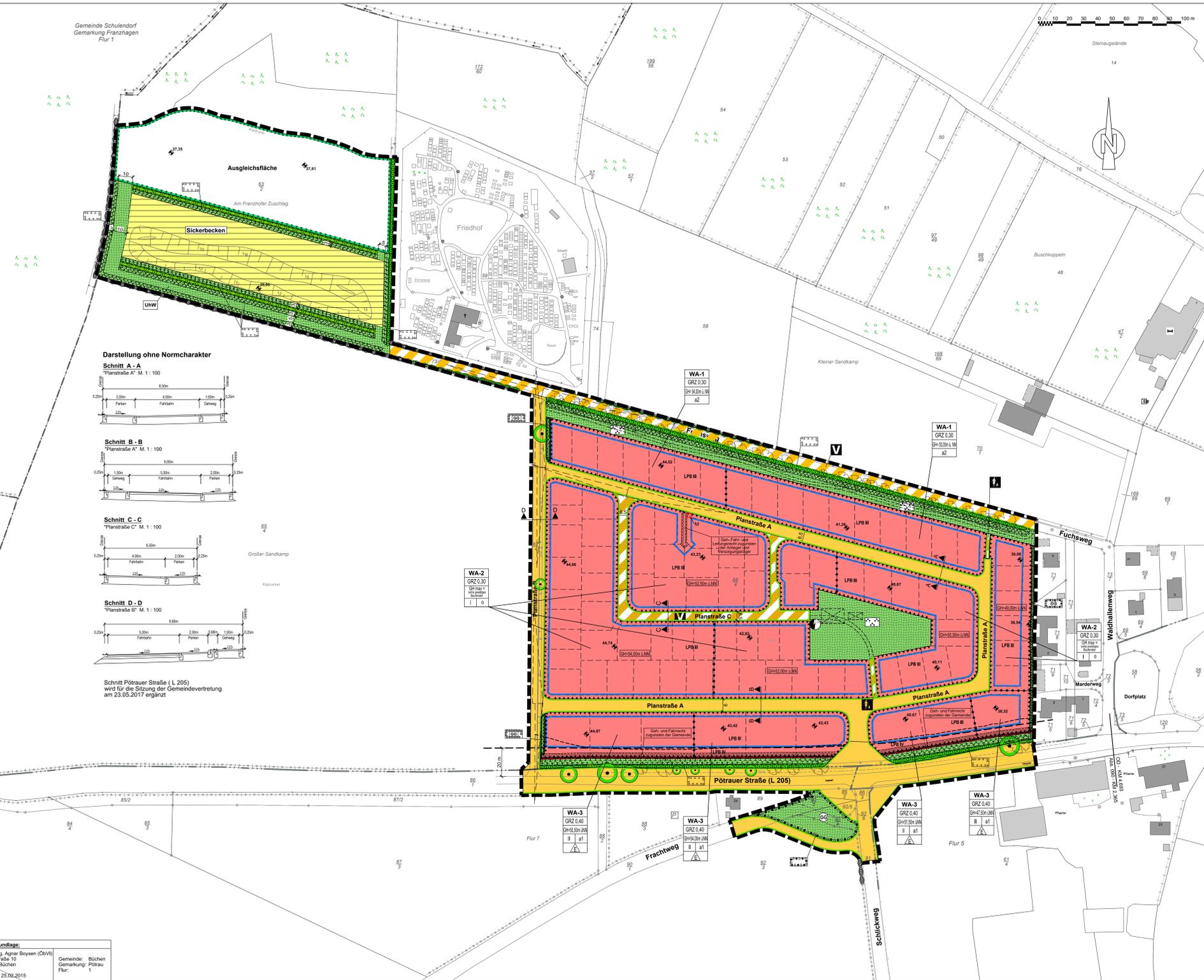


Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 55 "Nördlich Pötrauer Straße"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990/2013

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,4 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH maximale Gebäudehöhe in m über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o Offene Bauweise	
△ nur Einzelhäuser zulässig	
▲ Abweichende Bauweise	
— Baugrenze	
Verkehrsräume	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
— Straßenverkehrsflächen	
— Straßenbegrenzungslinie	
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
— Verkehrsberuhigter Bereich	
— Fußweg	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgeregnetzte, 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	
— Umräumungsweg	
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
— Umräumung 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	
— Umräumung 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	
— Umräumung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
— Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen	
— Umräumung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
— Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen	
— Geh-, Fahr- und Leihungsweg zugunsten der Gemeinde Büchen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
— Umräumung 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 Lärmgebiete	
— Lärmgebiet	
— Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmerschutzwand für Z-50	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
— Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
— Anbauverbotszone	§ 29 Abs. 1a StVO oder § 9 Abs. 1 FStVO
— Ortsdurchfahrtschranke	§ 5 Abs. 4 FStVO oder § 4 StVO
— Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LImSchG I.V.m. § 30 BImSchG

Darstellungen ohne Normcharakter
— vorh. Flurstücksgrenze
— künftig entfallende Flurstücksgrenze
— in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
— vorh. Flurstücknummer
— vorh. Gebäude
— Schildeck
— Lage der Straßenquerschnitte
— Oberkante Gelände in m über NN (Normalnull)
— Wege
— Knick außerhalb des Geltungsbereiches
— Kronenbereich
— Versickerungsanlage, unterirdisch
— Löschwasserzisterne, unterirdisch

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 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 Betriebs- und Gewerbetreibenden, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalnull (0,0 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.
2.3 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.
- 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, überdeckte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.
4.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneneinheit eine mindestens 12 m² 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 Wohneneinheit eine mindestens 18 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugelände (§ 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. Reihenhausbauweise zulässig.
- Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohneneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnförderung errichtet werden können.
- 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 Eintracungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die in das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.
- 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.
- 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 Aufzearbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die im Umweltsicht genannten Arten zu schließen. Knick sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BImSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
9.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
9.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgetriebene 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 Leuchtmitteln (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 Laubbäumen. Versiegelungen sind nur kleinfächig zulässig. Die gleichzeitige unterirdische Nutzung zur Versickerung ist ebenfalls zulässig.
9.6 Die nördliche Grünfläche ist als Verbindungsfläche sowie zum Schutz des Redders anzulegen und zu unterhalten. Vegetationsbindungen sind ausschließlich in wassergebundenen Vegetationsbereichen zulässig. Sonstige Versiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig. Die Begrünung erfolgt durch Sukzession sowie durch Pflanzung standortstreuher Gehölzgruppen auf max. 10 % der Fläche.

- Die öffentliche Grünfläche Umräumungsweg (UHW) dient ausschließlich der Umräumung des Sickerbeckens und des Waldrandes. Eine Befestigung ist unzulässig.
- 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.
- Die Verkehrsfläche des Fußweges ist in wassergebundener Bauweise zu erhalten.
- Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gehstegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
10.1 Im Straßenraum sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbäumen 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 m² Umräumung zu lassen und zu begrünen. Festgesetzte Anzahl 16 Stück.
10.2 Je 400 m² 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. zweifelhige Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen vorzusehen. Es sind die im Umweltsicht 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 Umweltsichtes anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortstreuher Arten zu verwenden. Die Pflege der Knicks hat im Sinne des Knickartesses stattzufinden.
10.5 Für die Lärmerschutzwand ist mindestens abschnittsweise eine Begrünung mit Rankgehölzen vorzusehen.
10.6 Die Fläche für Abwasserbeseitigung ist nach den Vorgaben des Umweltsichtes als naturnahes Sickerbecken mit flachen Böschungen anzulegen. Die Begrünung und Unterhaltung erfolgt als extensives Grünland mit einer jährlichen Mahd ab Ende Juli. Umräumungen sind nicht zulässig, jedoch im Bereich des Einlaufbauwerkes Stenschrütungen als ungebundene Gerüstschuttung.
10.7 Die Ausgleichsfläche ist als extensive Grünlandfläche anzulegen und zu unterhalten. Dazu erfolgt eine jährliche Mahd ab Ende Juli. Maßnahmen zur Bodenverbesserung, Düngung, Pestizidinsatz o.ä. sind nicht zulässig. Entlang des nördlichen Waldrandes ist in einer Breite von ca. 5 m ein naturnaher, abgestufter Waldrand mit standortstreuher Gehölzen anzulegen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Verkehrslärm:
Zum Schutz der Wohn- und Büroräumungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung der Abbildung 1 dargestellten Lärmgebiete nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.
In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugruben 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 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Erbringung der für die Außenbereiche der Gebäude gewählten Konstruktions nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.
Zum Schutz der Nachruhe sind im gesamten Planungsgebiet bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende 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 oberirdischen Außenbereiche und des Erdgeschosses wird der in der Planzeichnung eingezeichnete aktive Schallschutz mit einer Höhe von 2,50 m über Gelände festgesetzt.
Befestigte Außenbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung 2 und 3 dargestellten Bereichen in geschlossener Bauweise zulässig. Diese Außenbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenbereiches der Orientierungswinkel von 50 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 Einzelgutachten ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmabstrahlung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 "Nördlich Pötrauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 55 "Nördlich Pötrauer Straße". Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 701, 74 sowie 59,
- im Westen durch die Flurstücke 654,
- im Süden durch die Flurstücke 872, 882, 883, 923 sowie 614,
- im Osten durch die Flurstücke 717, 718, 719 sowie 715.

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

Verfahrensstand nach BauGB

Stand: 03.05.2017 / L

GSP Geographische Serviceleistungen

2840 Kiel-Ordnung
Pötrauer Straße 10
21531 Büchen
Telefon: +49 431 47 07 0
E-Mail: info@gsp-geo.de

Stand: 03.05.2017 / L
Plan: 16/1015

Plangrundlage:
Dipl.-Ing. Agnar Boysen (Obv.)
Wahlstraße 10
21531 Büchen
Flur: 1
Stand: 25.02.2015

Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum Lauenburg
Flur: 1