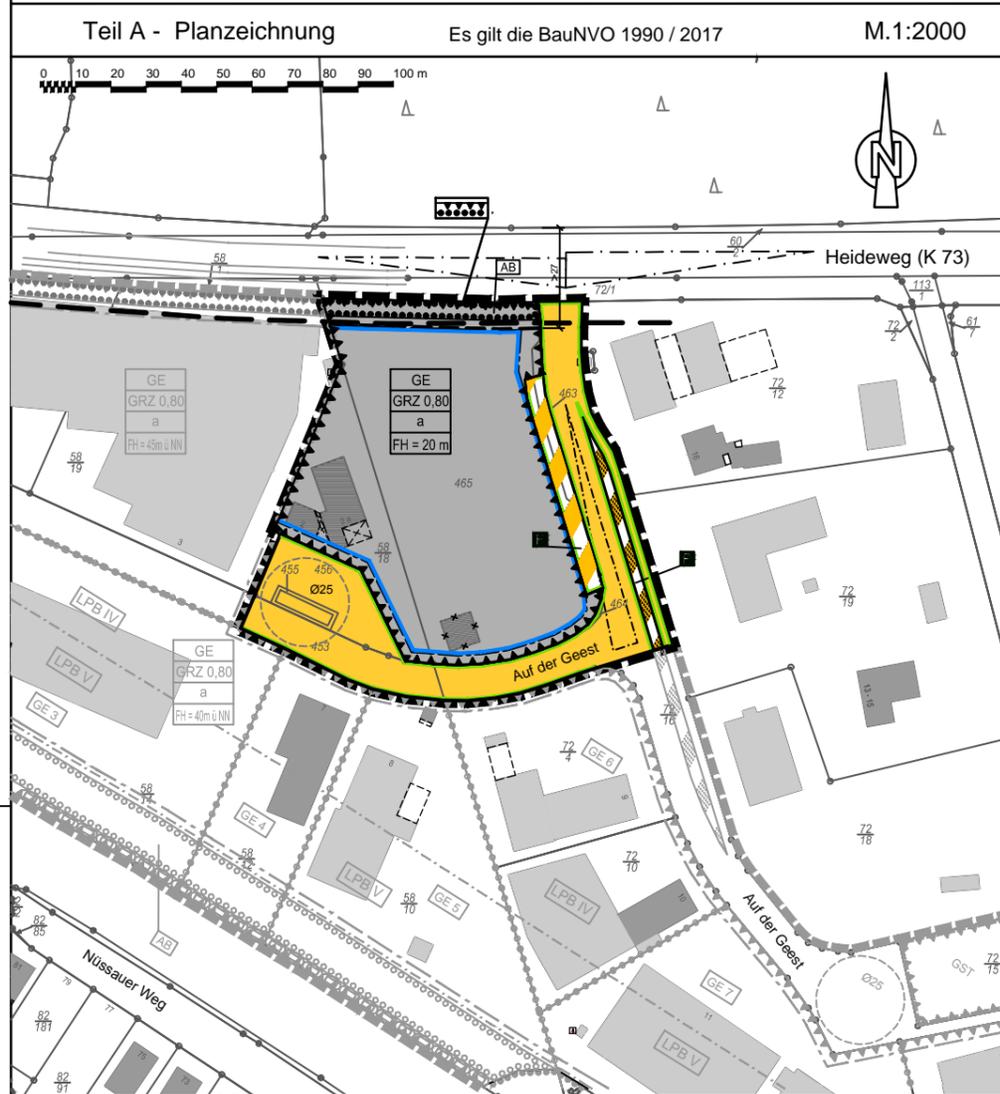


# Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf der Geest" der Gemeinde Büchen



Teil B - Text

**1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 9 BauNVO**

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Aufstellungsfläche zulässig, wenn sie:

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs sowie innenstadtrelevanten Sortimenten handeln
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen
- und diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsanteil kann über die Regelung der Ziffer 1.2 hinaus bis max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereiches einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Ziffer 1.2 c kommt hier nicht zum Tragen.

**2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO**

In dem Gewerbegebiet wird eine maximal festgesetzte Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über mittleren Höhe der Straßenebene festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenebene über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche "Auf der Geest". Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

**3. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**4. Allgemeine Zulässigkeit gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO**

Je Gewerbebetrieb ist maximal je eine Wohnung sowohl für Aufsichts- und Betriebspersonen als auch für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und technische Leiter zulässig. Diese Wohnung darf eine Größenordnung von insgesamt max. 15% Grundfläche des zugehörigen Gewerbebetriebes nicht überschreiten.

**5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

5.1 Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5.2 An der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 465 ist die Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden ohne gesetzliche Grenzabstände zulässig.

5.3 Zur Errichtung der Fundamente ist eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 465 um bis zu 1 m zulässig.

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

Das Abschirmgrün (AB) entlang des Heideweges ist als freiwachsender Gehölzstreifen aus standortheimischen Arten zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzstreifen erhalten bleibt. Alle 10-15 m ist ein Baum als Überhälter zu entwickeln. Jegliche Veränderungen der Bodengestalt sowie Versiegelungen und Durchfahrten sind in dem Streifen mit Erhaltungsgebot nicht zulässig. Ein Gehölzrückschnitt ist nach den Vorgaben des Knickerlasses alle 10-15 Jahre möglich (auf-den-Stock-setzen).

**7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz der Wohn- und Büroututzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Sonstige Planzeichen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 (6) BauGB
GE Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO	Anbauverbotszone	§ 29 (1b) StrWG
GRZ Grundflächenzahl		Waldschutzstreifen	§ 24 Abs.2 LWaldG
FH maximale Firsthöhe		<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO	vorh. Flurstücksgrenze	
Baugrenze		künftig entfallende Flurstücksgrenze	
a Abweichende Bauweise		vorh. Gebäude	
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB	vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches	
Straßenverkehrsfläche		künftig entfallendes Gebäude	
Straßenbegrenzungslinie		Sichtdreieck	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
Öffentliche Parkfläche			
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr.25b BauGB		
Zweckbestimmung:			
Abschirmgrün			

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB**

**Werbeanlagen**

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Bahnbetrieb ausgehen. Es darf keine rotierende oder flackernde Beleuchtung oder ein Skybeamer verwendet werden.

**HINWEISE:**

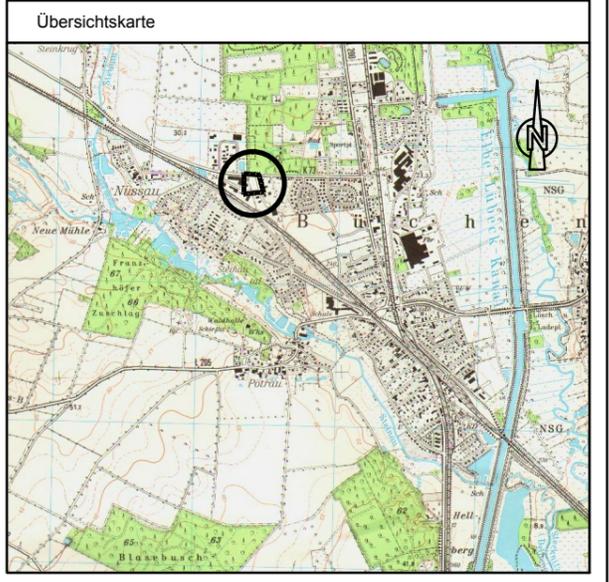
- Die Fällung der Bäume ist aus Gründen des Artenschutzes nur zwischen dem 1.12. und 28.2. eines jeden Jahres zulässig. Alle größeren Bäume sind vor der Fällung durch einen Fledermausspezialisten auf Höhlung und ggf. Besatz zu begutachten und die daraus resultierenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen umzusetzen.
- Als Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ist das Aufhängen von 5 Fledermausspaltkästen an Gebäuden sowie 5 Fledermausspaltkästen an Bäumen verbindlich. Sollten bei der Quartierskontrolle größere Höhlungen nachgewiesen werden, sind ergänzende Maßnahmen gemäß den Vorgaben der Begründung erforderlich.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
- 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.

**Satzung**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf der Geest" für das Gebiet

- südlich der Straße Heideweg,
- östlich des Grundstückes Auf der Geest 3,
- nördlich der Grundstücke Auf der Geest 6-9,
- westlich der Grundstücke Auf der Geest 16 sowie 13-15

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



**Satzung der Gemeinde Büchen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf der Geest" Kreis Herzogtum Lauenburg**

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2) §3(2) §4a(3) §10

**GSP** Ingenieurgesellschaft mbH  
23843 Bad Oldesloe  
Papierberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 -0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 79  
Geschäftspartner: Berndt/Ingenieur (Vb) E-mail: oldesloe@gsp-g.de

Stand: 18.09.2017 / L.

P-Nr.: 16 / 1045