

PLANZEICHNUNG

-TEIL A-

M. 1:1.000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der aktuellen Fassung, die Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 84) in der aktuellen Fassung, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).



ZEICHNERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90
 PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I) FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
 (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH 10,00m über OKEGFF
 Maximal zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschossfußboden (§ 18 BauNVO)

GRZ 0,4
 Grundflächenzahl pro Grundstück (§ 19 BauNVO)

II
 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Ö Öffentliche Grünfläche

P Private Grünfläche

P Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)

● Erhalten von Hecken und Gehölzen

● Anpflanzen von Hecken

● Anpflanzen von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

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

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

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

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

8. Nachrichtliche Übernahme aus der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und Versorgungsträger

2 Gehrecht zugunsten der östlich angrenzenden Anlieger des Flurstückes 1/162

II. Darstellung ohne Normcharakter

○ vorhandene Flurstücksgrenzen

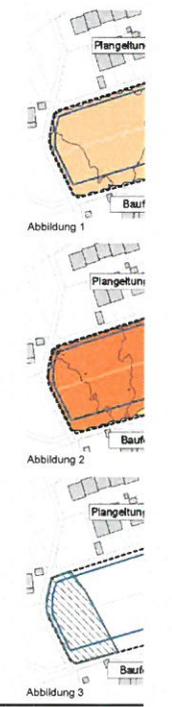
42/455 Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlagen

Ⓜ Lage der Müllsammelplätze (Abholung)

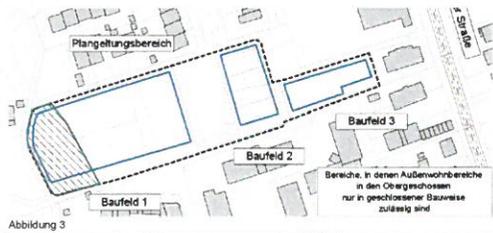
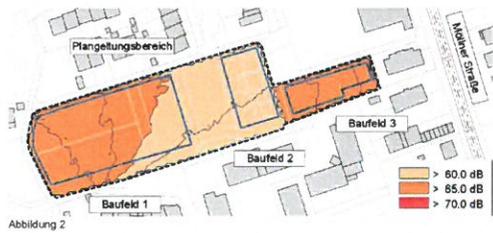
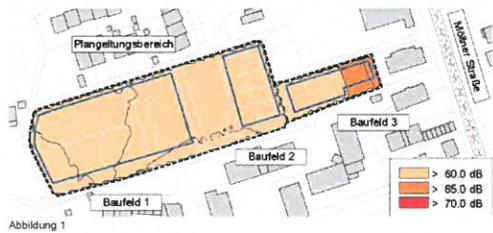
TEXT - 1

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 „Allgemeines Wohngebiet“ Innerhalb der WA sind Bestandteil des Bebauungsplanes Die GRZ (Grundflächenzahl) „Mischgebiete“ (MI) Innerhalb der MI sind Bestandteil des Bebauungsplanes Die GRZ (Grundflächenzahl)
- 1.2. Grundfläche gemäß § 1 Innerhalb des nach § 4 die zulässige Grundfläche höchstens 25 % übersch
2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 In der offenen Bauweise abweichende Bauweise In der abweichenden Bauweise
3. Stellplätze, Garagen Innerhalb der MI sind eine mind. 18 m² große für PKW zu errichten.
4. Flächen für besondere Umwelteinwirkungen Innerhalb der WA sind
- 4.1 Zum Schutz der Wohn-Außenlärmpegel gemäß entsprechend den nach
- 4.2 Die Abbildung 2 gilt aus
- 4.3 Zur Erhaltung, Änderung Aufenthalt von Mensch Schallschutzwand gemäß
- 4.4 Im Rahmen der jeweilig Gebäude gewählten Kor den 1. Änderungen (Jan
- 4.5 Zum Schutz der Nachtr gedämmte Lüftungen v geeignete, dem Stand Anforderungen an das maßgeblichen Außenbereich
- 4.6 Außenwohnbereiche wie dem in Abbildung 3 c Außenwohnbereiche c Immissionsprognose na Orientierungswert für a überschritten wird.
- 4.7 Von den vorgenannte Einzelnachweises ermit den Schallschutz resulte



TEXT - TEIL B

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
„Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO:
 Innerhalb der WA sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 Die GRZ (Grundflächenzahl) für das WA beträgt 0,4.
- „Mischgebiete“ (MI) gem. § 6 BauNVO**
 Innerhalb der MI sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 Die GRZ (Grundflächenzahl) für das MI beträgt 0,4.
- Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**
 Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten WA und des nach § 6 BauNVO festgesetzten MI, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.
- 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.
- Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie im Mischgebiet ist auf den Grundstücken je Wohninheit eine mind. 18 m² große Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
- Zum Schutz der Wohn- und Bürorutzungen 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 1-3 festgesetzt.
- Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
- Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.
- Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.
- Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte 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 maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den Obergeschossen im Baufeld 1 in dem in Abbildung 3 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudedeckung zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags 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 Schallschutz resultieren.



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.

Die bereits in vorherigen Planungen zum B-Plan Nr. 20.1 getroffenen Festsetzungen im Bereich der Grünflächen, wie Pflanzgebiete (Einzelbäume, Anpflanzen einer Hecke) im Plangebiet, sind vollständig umzusetzen.

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

Fassaden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete werden die Außenwände als Verblendmauerwerk der Hauptgebäude in den Farben rot bis braunrot festgesetzt. 20 % der Außenwände dürfen in anderen Materialien oder Farben ausgeführt werden.

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude

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

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen und mit roten bis braunroten Dachpfannen auszuführen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig.

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

VERFAHRENSVERMERKE

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 "Ortszentrum Büchen", Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holstenstraße und südlich des B-Planes 20.3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeindevertretung vom 27.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.11.2016 den Entwurf der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung der 3. Änderung 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 ausgelegt. 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.
- 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 -

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

den Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung der 3. Änderung 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 -

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

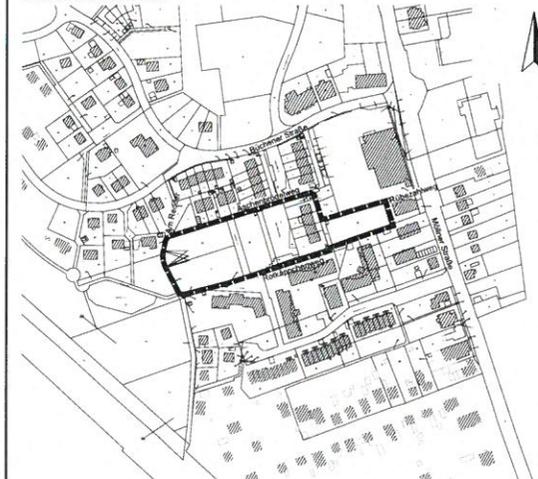
Büchen, den (Uwe Möller)
- Bürgermeister -

- Der Beschluss der 3. Änderung der 3. Änderung 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 Entstehen 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 über die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 -Ortszentrum Büchen- der Gemeinde Büchen Kreis Herzogtum-Lauenburg

Übersichtskarte unmaßstäblich



Satzungsexemplar
September 2017

BCS stadt-region
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS

Marie-Goppert-Straße 1
23562 Lübeck
 Fon: +49 451 317 504 00
 Fax: +49 451 317 504 00
 Web: www.bcsjg.de
 Mail: luebeck@bcsjg.de