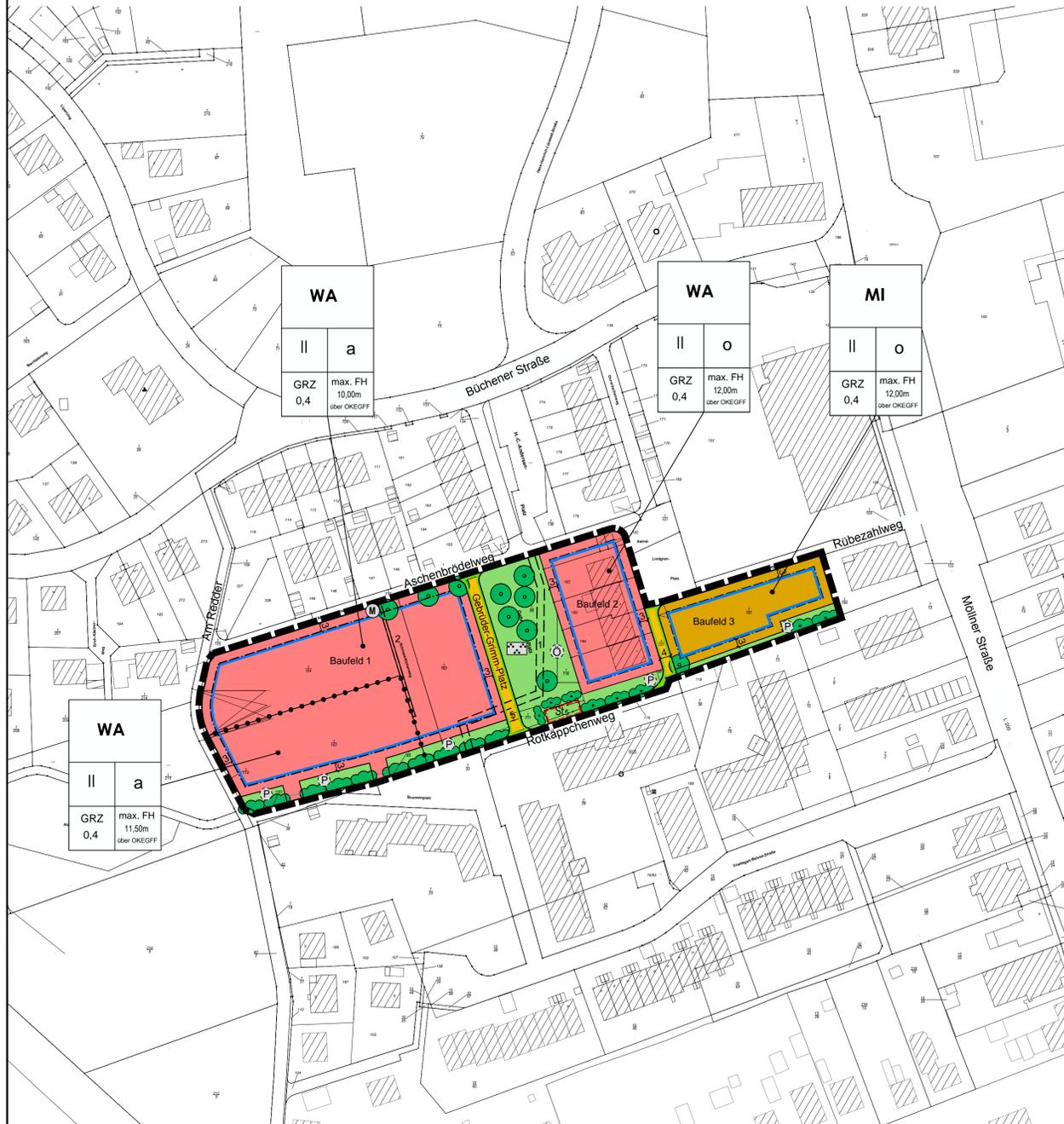


PLANZEICHNUNG

-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 (BauNVO) (§ 1 Abs. 1 Nr. 1) in der aktuellen Fassung, die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENERORDNUNG 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 Erdgeschossfertigfußboden (§ 18 BauNVO)
- GRZ: 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:
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - 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: Stellplätze
- St: 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 Baugebiets (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 - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ (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.
- 1.2 „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.
- 1.3 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.

2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB offene Bauweise gem. § 22 Nr. 2 BauNVO

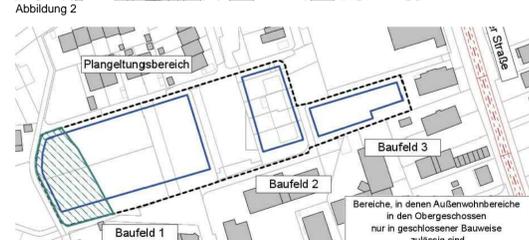
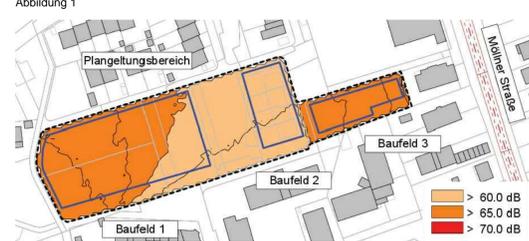
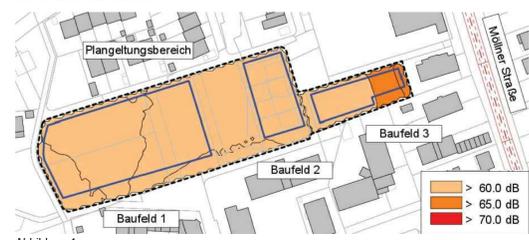
- In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m nicht zulässig. abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO
- In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig.

3. 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 Wohneinheit eine mind. 18 m² große Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

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)

- 4.1 Zum Schutz der Wohn- und Büroutnutzungen 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.
- 4.2 Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
- 4.3 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.
- 4.4 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.
- 4.5 Zum Schutz der Nachtruhe sind 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 maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 4.6 Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den Obergeschossen im Baufeld 1 in dem in Abbildung 3 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform 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.
- 4.7 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 Pflanzgebote (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 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 15° bis 50°, für Pultdächer eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Bei Grunddächern sind auch Dachneigungen ab 3° zulässig.

Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen und mit roten bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hoch glänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Grunddächer 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 Mollner Straße, östlich der Bahnhöfe 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 29.11.2016 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 ausliegen. 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.
- 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.

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 -

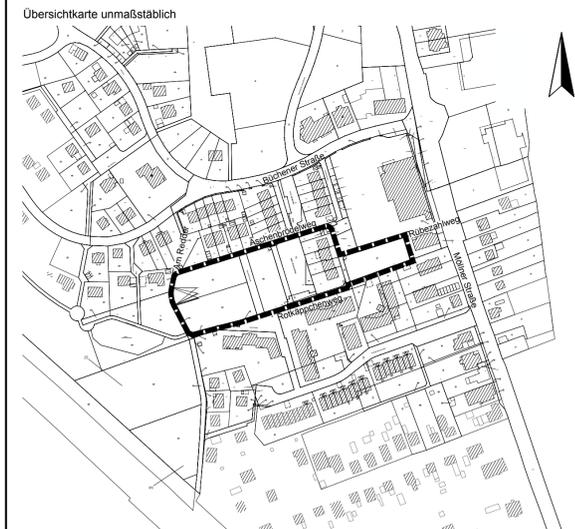
Die Bauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

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



Satzungsexemplar
September 2017

BCS
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS

Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 317 504 50
Fax +49 451 317 504 66
Web www.bcs.de
Mail luebeck@bcs.de