

# GEMEINDE BÜCHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 TEXT – TEIL B

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 und 4 BauNVO)

### 1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes:

Alle übrigen nach § 6 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

### 1.2 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung / Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB)

### 2.1 Als Bezugshöhe für die festgesetzten Gebäudehöhen gilt jeweils die vorhandene OK der Straße in dem Bereich der Grundstückszufahrt des jeweiligen erschlossenen Grundstücks.

### 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen zugunsten untergeordneter baulicher Anlagen wie z.B. Schornsteine oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist bis zu 0,5 m zulässig.

### 2.3 Eine Überschreitung der überbaubaren Flächen zugunsten von Dachüberständen, Balkonen, Loggien sowie verglasten Anbauten (wie z.B. Windfang oder Wintergarten) ist bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Breite von max. je 4,5 m ausnahmsweise zulässig.

### 2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) ist im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,9 und im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den festgesetzten WA-Gebieten gilt die abweichende Bauweise (a). Dies bedeutet, dass in einer Tiefe bis zu 20 m ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie parallel zur Straße nur Gebäude mit einer Breite bis zu max. 16 m zulässig sind. Hierbei ist eine Überschreitung der Gebäudebreiten zugunsten von Dachüberständen, Balkonen, Loggien sowie verglasten Anbauten (wie z.B. Windfang oder Wintergarten) bis zu einer Tiefe von 4 m zulässig. D.h., dass einschließlich dieser Überschreitungen in einer Tiefe bis zu 20 m ab der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie parallel zur Straße Gebäudebreiten bis zu max. 20 m zulässig sind. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

## 4. Flächen für Stellplätze mit Garagen und ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllbehälterboxen müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

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

### 5.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen der rückwärtigen Bauflächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung und Versickerung wegen eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich, ist auf Antrag bei der Gemeinde Büchen eine Einleitung des überschüssigen Wassers in die gemeindliche Regenwasserableitung (Regenwasserkanal) möglich. Eine Brauchwassernutzung des Dachflächenwassers ist auf Antrag zulässig.

**6. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 6.1 Bei einer Neubebauung bzw. zusätzlichen Bebauung eines Grundstückes im Plangeltungsbereich ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 8 cm auf dem Grundstück anzupflanzen.
- 6.2 Pro angefangene 6 Stellplätze auf dem Grundstück ist mind. ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 8 cm auf dem Grundstück anzupflanzen.
- 6.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Eine Unterbrechung zugunsten einer Grundstückszufahrt bis zu einer Breite von max. 5,0 m ist zulässig.
- 6.4 Im Kronentraufbereich der zur erhaltenden Eiche auf dem Flurstück 323/6 sind Versiegelungen und bauliche Anlagen sowie Bodenabgrabungen und -aufschüttungen nicht zulässig.

**7. Festsetzungen zum Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

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

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <sup>1</sup> der Außenbauteile von Wohnräumen R' <sub>w,res</sub> dB	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <sup>1</sup> der Außenbauteile von Büroräumen <sup>2</sup> R' <sub>w,res</sub> dB
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	81 - 85	55	50

<sup>1</sup>) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen). Die genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raumgrößen zuzüglich der Korrekturwerte nach DIN 4109-2:2016, Gleichung (33).

<sup>2</sup>) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

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

- 7.2 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.
- 7.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind bei Neu-, Um und Ausbauten in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete und im Bereich des Mischgebiets der Orientierungswert von 60 dB(A) tags für Mischgebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- 7.4 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.

- 7.5 In dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich, in dem der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags um mehr als 5 dB(A) überschritten wird, sind schutzbedürftige Nutzungen nicht zulässig.
- 7.6 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden die Anforderungen der TA Lärm durch den Gewerbelärm eingehalten werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** **(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)**

### **1. Fassaden**

Die Außenwände der Gebäude sind nur mit Verblendmauerwerk oder mit hell verputzten Fassaden herzustellen.

### **2. Dächer**

#### **2.1 Dachform und Dachneigung**

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind eingeschossige Gebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

Zwei- bzw. dreigeschossige<sup>1</sup> Gebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern oder Pultdächern zulässig. Hierbei sind auch geringere Dachneigungen wie unter Satz 1 benannt zulässig.

#### **2.2. Art der Bedachung**

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind bei eingeschossigen Gebäuden nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Die Festsetzungen zur Art der Bedachung gelten nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

### **3. Einfriedungen**

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßen im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Laubhecken (ggf. in Verbindung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun, wenn dieser auf der zum Grundstück gerichteten Seite der Hecke errichtet wird und die Hecke auf Dauer nicht überragt) zulässig.

Für sonstige Einfriedungen sind geschlossene Mauern und Metallzäune mit Ausnahme von Maschendraht- oder Stabgitterzäunen unzulässig.

### **4. Erforderliche Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)**

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete und des Mischgebietes ist pro Wohnung mindestens eine Fläche von 19 m<sup>2</sup> zugunsten der Unterbringung von mindestens 1,5 Stellplätzen oder Garagen auf den Baugrundstücken vorzuhalten.

---

<sup>1</sup> Im MI-Gebiet ist eine Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht vorgegeben, somit sind hier bei 11,00 m auch dreigeschossige Gebäude realisierbar.

## Hinweise

1. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen im Bauamt eingesehen werden.
2. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei einem eventuellen Abriss, bei Umbau oder Sanierung von Gebäuden im Plangebiet zu vermeiden, ist der Gebäudebestand rechtzeitig vor Beginn des Bauvorhabens durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen.
3. Bei Abriss, Sanierung oder Umbau im Dach-/Fassadenbereich außerhalb des Zeitraums zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar ist ebenfalls eine Brutvogelkartierung erforderlich. Aus der Erfassung sind gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Ergebnisse bitte ich dann mit der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls abzustimmen.
4. Zum Schutz von Brutvögeln sind aus artenschutzrechtlichen Gründen Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
5. Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 60 cm sind gemäß §§ 14 und 44 BNatSchG geschützt. Jegliche erhebliche Beeinträchtigung und/oder Fällung bedarf der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.
6. Zur Stärkung der lokalen Fledermaus- und Vogelpopulation sind im Plangebiet mindestens 5 Fledermauskästen und 5 Vogelkästen an Bäumen bzw. Gebäuden anzubringen.
7. Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten

Stand: 24.11.2017 - Überarbeiteter Entwurf