

**Begründung
der
2. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 20.3**

Gebiet: „Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg,
südlich des B-Plan Gebietes 20.2 und nördlich des B-Plan Gebietes 20.1
(Ortszentrum)“

**der
Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum-Lauenburg**



Entwurf
Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Plangebiet	3
1.1	Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Bebauung und Nutzung im Bestand	4
1.3	Verkehrssituation	4
1.4	Altlasten und altlastverdächtige Flächen	4
2.	Übergeordnete planerische Vorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
2.2	Regionalplan Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd)	5
2.3	Flächennutzungsplan (F-Plan)	6
2.4	Bebauungsplan (B-Plan)	8
3.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	10
3.1	Planungsanlass/Planungserfordernis	10
3.2	Planungsziele	11
4.	Inhalte der Planung	11
4.1	Rahmenbedingungen	11
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
4.3	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO	13
4.4	Verkehrerschließung	14
4.5	U 3 – Ü 80 Konzept	15
4.7	Bahnlinie einschl. Bahnkörper	17
4.6	Immissionsschutz	17
4.7	Naturschutz und Landschaftspflege	17
4.8	Umweltbelange	18
5.	Ver- und Entsorgung	20
5.1	Strom- und Gasversorgung	20
5.2	Erdgas- und Wärmeversorgung	20
5.3	Löschwasserversorgung	20
5.4	Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung	20
5.5	Abfallbeseitigung	20

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 befindet sich nordwestlich des Zentrums der Gemeinde Büchen (Kreis Herzogtum-Lauenburg) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung. Es liegt westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, südlich des B-Plan Gebietes 20.2 und nördlich des B-Plan Gebietes 20.1 (Ortszentrum).

Der Geltungsbereich umfasst drei separate Flächen. Der Teilbereich 1 liegt östlich des Harten-Leina-Wegs, nordwestlich (und minimal einschließlich) des ‚Liperirings‘ sowie westlich des Albert-Damaschke-Wegs und umfasst die Flurstücke 1/193, 1/199 und 1/46 tw. (Liperiring) mit einer Fläche von rd. 0,34 ha. Der Teilbereich 2 befindet sich nordöstlich des ‚Liperirings‘, südlich (teilweise einschließlich) des Martin-Pahl-Wegs und umfasst die Flurstücke 1/51 tw., 1/64, 1/65, 1/218 und 1/219 mit einer Fläche von ca. 0,32 ha. Der Teilbereich 3 liegt westlich des Harten-Leina-Weges, nordöstlich angrenzend an die Bahnlinie Büchen-Hamburg und umfasst die Flurstücke 1/217, 1/216, 1/211 und 1/215 mit einer Fläche von ca. 1,83 ha. Die Gesamtfläche der 3 Teilbereiche beträgt somit ca. 2,49 ha.

Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

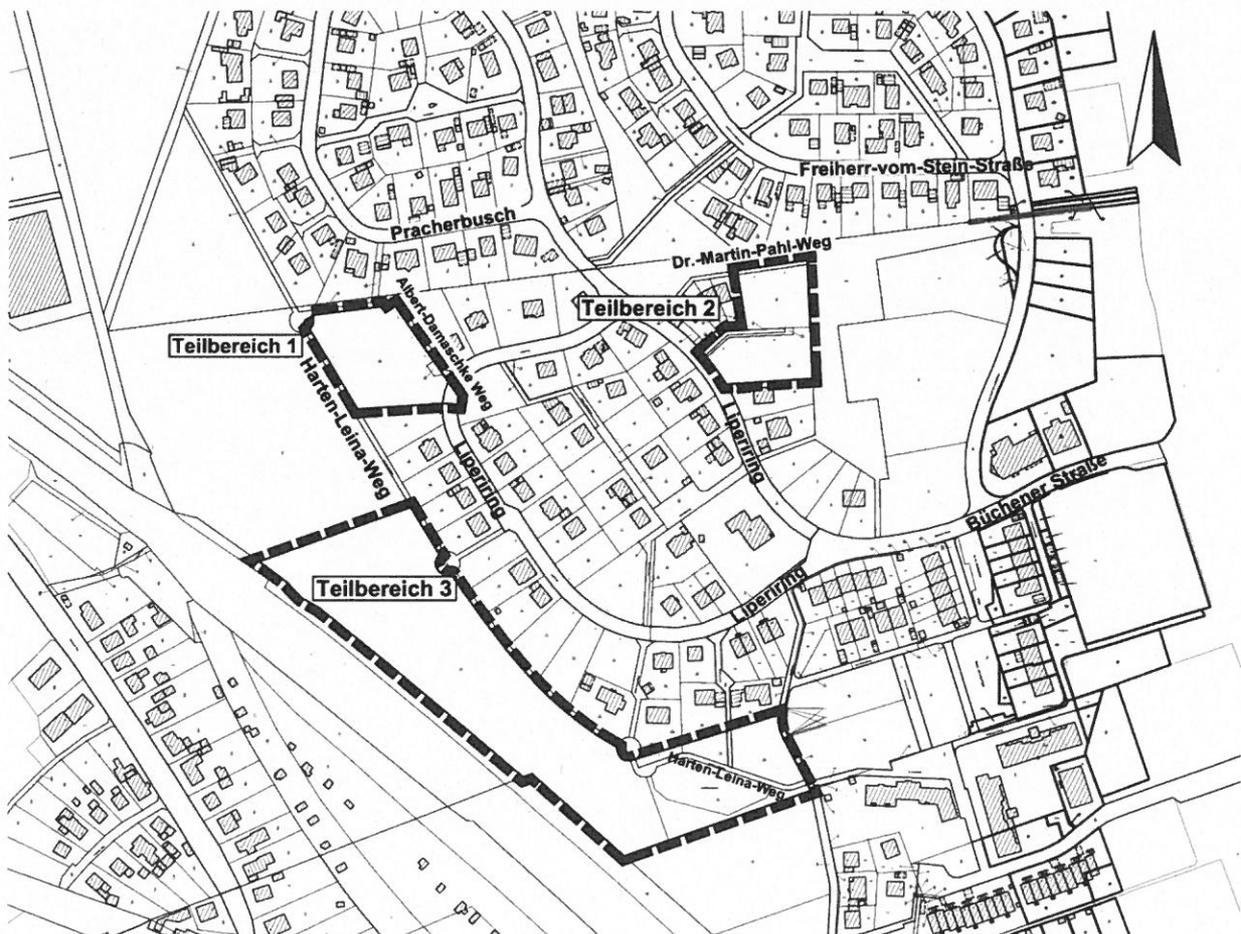


Abbildung 1 – Lage des Plangebietes im Raum

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Momentan sind die Flächen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 unbebaut.

Der umgebende Siedlungsbereich ist überwiegend durch eine offene Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern geprägt. Weiterhin befindet sich östlich des Plangebietes ein Nahversorger mit entsprechend größerer Bebauung.

1.3 Verkehrssituation

Die Plangebietsflächen werden über die Straßen ‚Am Redder‘ und den ‚Liperiring‘ erschlossen. In östlicher Richtung geht der ‚Liperiring‘ in die ‚Büchener Straße‘ über, welche an die Möllner Straße anschließt. In nördlicher Richtung schließt der ‚Liperiring‘ an den ‚Pracherbusch‘ (ebenfalls eine Ringerschließung) an, welcher an den ‚Heideweg‘ anschließt. Zudem verläuft in Nord-Süd Richtung der Harten-Leina-Weg als Fuß- und Radwegeverbindung. Die Bahnlinie Büchen-Hamburg verläuft westlich direkt am Geltungsbereich des Teilbereichs 3.

1.4 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

In den übergeordneten Planungen, sowohl in den Regional- und Kreisplanungen, als auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung, sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen getroffen worden.

2. Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Gemeinde Büchen wird nach Aussage des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum eingestuft. Die Fernverkehrsansbindung Hamburg - Büchen - Berlin ist zu sichern und langfristig leistungsfähig auszubauen. Weiterhin ist das Nahverkehrsangebot zwischen Hamburg Hauptbahnhof und Büchen entsprechend der zunehmenden Pendelverflechtungen und der angestrebten Siedlungsentwicklung zu stärken.

Büchen wird neben Groß Pampau und Rosenberg für den Kreis Herzogtum Lauenburg als Abbauschwerpunkt für oberflächennahe Rohstoffe genannt.

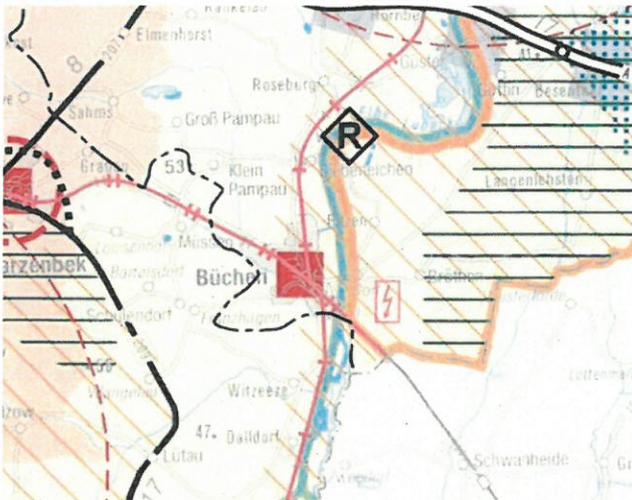


Abbildung 2 – Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2010

2.2 Regionalplan Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd)

Der Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) des Landes Schleswig-Holstein stellt die Gemeinde Büchen im ländlichen Raum als Unterzentrum im strukturschwachen ehemaligen Zonenrandgebiet dar. Sie wird als Entwicklungs- und Entlastungsort für die Metropolregion Hamburg genannt.

Die Entwicklungsimpulse, insbesondere aus dem Kern der Metropolregion, sollen vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte gelenkt werden. Für diese Entwicklungs- und Entlastungsorte sind in den betroffenen Gemeinden deshalb in ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen nachzuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die der o.g. Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.

Die östlich von Büchen liegenden ausgedehnten ebenen Sanderflächen werden mit dem Bergholzer und Segraher Forst als Teil des Naturraumes der Südwestmecklenburgischen Niederungen genannt.

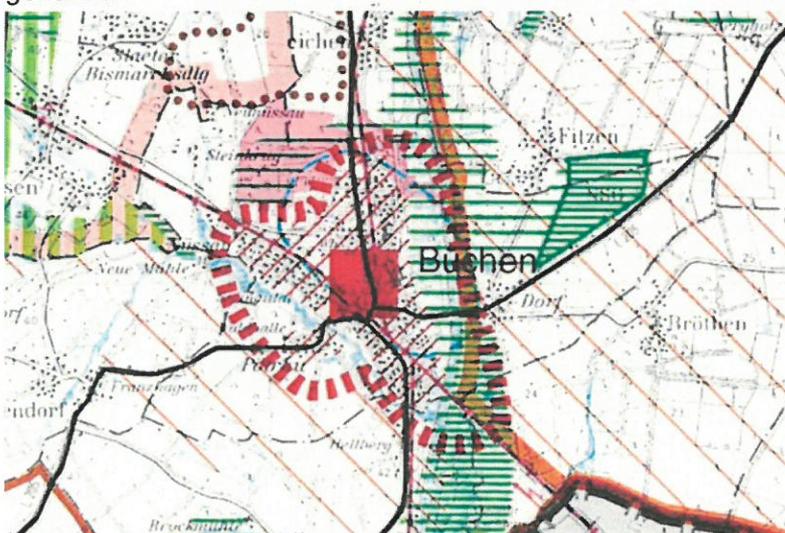


Abbildung 3 – Auszug aus dem Regionalplan Planungsraum I

2.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der derzeit gültige F-Plan der Gemeinde Büchen wurde am 28.04.1993 vom Innenministerium genehmigt.

Dieser weist die Fläche für den Teilbereich 2 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 als Wohnbaufläche (W) aus, was den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 als Allgemeine Wohngebiete (WA) entspricht.

Dieser Teilbereich wird somit aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Flächen des Teilbereichs 1 werden im gültigen F-Plan im östlichen Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt, was den Ausweisungen der 2. Änderung entspricht. Im westlichen Bereich stellt der F-Plan aber Grünfläche dar, wodurch der F-Plan von der Ausweisung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 abweicht (s. Abb. 5 und 6).

Die Flächen des Teilbereichs 3 werden im gültigen F-Plan zu großen Teilen als Grünfläche dargestellt, was den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 entspricht. Im südöstlichen Bereich des Teilbereichs 3 stellt der F-Plan eine Wohnbaufläche (W) und hier am östlichen Rand einen kleinen Streifen gemischte Baufläche (M) sowie einen kleinen Bereich Grünfläche dar, wo die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 Grünfläche sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ festsetzt. Dies entspricht nicht den Darstellungen des gültigen F-Plans (s. Abb. 5 und 6).

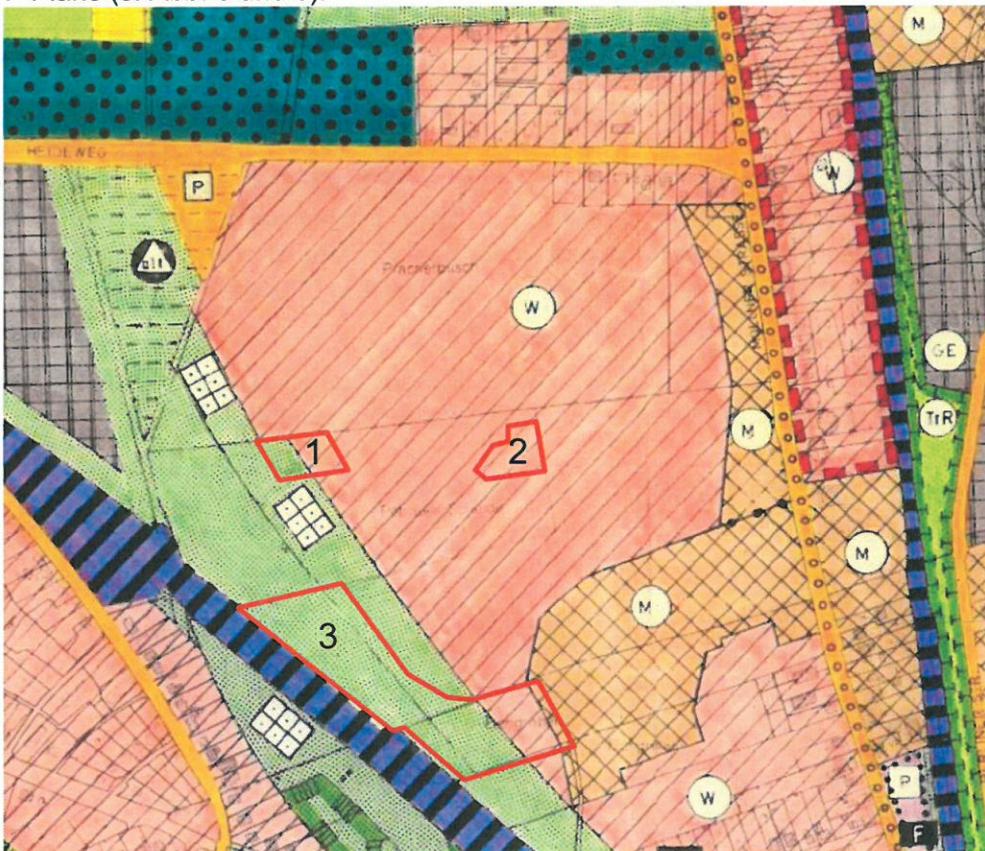


Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann der B-Plan aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.



Abbildung 5 - Darstellung des Anpassungsbereichs im gültigen F-Plan



Abbildung 6 - Darstellung der im Zuge der Aufstellung der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 erfolgten 31. Änderung durch Berichtigung des F-Planes

In der 31. Änd. des F-Planes durch Berichtigung erfolgt zum einen eine Änderung von der Darstellung (Teilbereich 1) als Grünfläche (s. Abb. 5) in Wohnbaufläche (Abb. 6) und zum anderen eine Änderung von der Darstellung (Teilbereich 3) als Wohnbaufläche (W), gemischte Baufläche (M) sowie Grünfläche (s. Abb. 5) in Grünfläche sowie in Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Abwasser' (siehe Abb. 6).

2.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Es handelt sich bei dem Plangebiet um drei Teilbereiche in unbebauter Ortslage, in denen die künftigen Nutzungsstrukturen durch Bauleitplanung gesteuert werden sollen. Diese Änderung des B-Planes dient in den Teilbereichen 1 und 2 der Anpassung und Korrektur des nach den heutigen Ansprüchen entsprechenden tatsächlichen Bedarfs an Wohnraum sowie im Teilbereich 3 der Erweiterung bzw. Neuordnung der Spielplatzflächen (nach den Vorgaben des Bereichskonzepts U 3 bis Ü 80) der Gemeinde Büchen.

Für das zu überplanende Gebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 20.3, der seit dem 21.01.2000 rechtskräftig ist. Für diesen B-Plan gibt es bereits eine 1. Änderung des B-Planes 20.3 (der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich außerhalb des Plangebietes dieser 2. Änderung).

Für die Flächen der Teilbereiche 1 bis 3 werden im B-Plan 20.3 folgende Festsetzungen getroffen:

Im Teilbereich 1

„Reine Wohngebiete“, I-Geschossigkeit, GRZ von 0,2, offene Bauweise aber nur Hausgruppen zulässig und maximal 8 Wohneinheiten.

Im Teilbereich 2

„Reine Wohngebiete“, I-Geschossigkeit, GRZ von 0,3, abweichende Bauweise aber nur Hausgruppen zulässig und maximal 9 Wohneinheiten.

Im Teilbereich 3

Der gesamte Teilbereich wird als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt;

Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen ‚Naturbelassene Fläche‘ und ‚Parkanlage‘ mit Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung eines kleinen Bereichs für einen Kinderspielplatz;

diversen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung;

Anpflanzung von diversen Bäumen und Hecken sowie der Erhalt bestehender Knicks;

ein Regenrückhaltebecken

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 trifft nun folgende von der Ursprungsplanung abweichende Festsetzungen:

Im Teilbereich 1 und 2

„Allgemeine Wohngebiete“, II-Geschossigkeit, GRZ von 0,4, offene Bauweise aber eine maximale Firsthöhe von 10,00 m über OKEGFF

Im Teilbereich 3

Der gesamte Teilbereich wird nur noch als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘, hier: Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal Büchen festgesetzt;

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sowie der Erhalt bestehender Knicks wird in der 2. Änderung übernommen;

Das Regenrückhaltebecken wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ hier: Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Ein Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 20.3 kann der Abbildung 7 entnommen werden.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 wird gem. § 10 i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Verfahren kann angewendet werden, da durch diese 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter nicht besteht.

Dieser Bebauungsplan entwickelt sich nicht vollständig aus dem wirksamen F-Plan der Gemeinde Büchen (siehe Pkt. 2.3).

Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB bzw. § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3(2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind, abgesehen.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie mit Freizeiteinrichtungen Rechnung tragen.

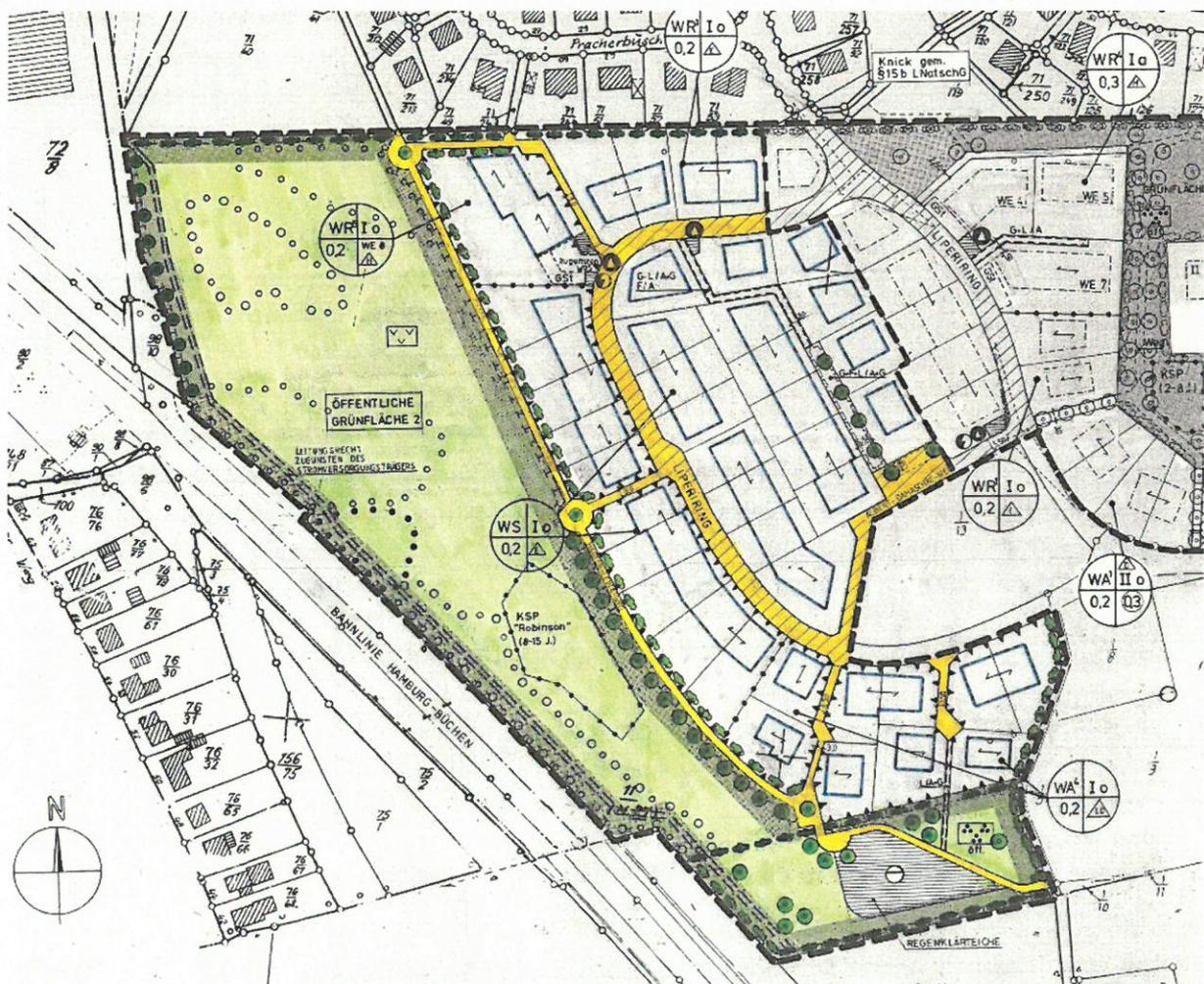


Abbildung 7 - Auszug aus dem Ursprungsplan B-Plan Nr. 20.3

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 ist begründet durch unterschiedliche Anlässe und verfolgt mehrere Ziele, welche in 3 Teilbereichen umgesetzt werden sollen und im Folgenden erläutert werden.

3.1 Planungsanlass/Planungserfordernis

Teilbereiche 1 und 2

Das Unterzentrum Büchen wird als Entwicklungs- und Entlastungsort für die Metropolregion Hamburg genannt. Die Entwicklungsimpulse, insbesondere aus dem Kern der Metropolregion, sollen vorrangig in die Entwicklungs- und Entlastungsorte gelenkt werden. Deshalb sind in den betroffenen Gemeinden in ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen nachzuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die der o.g. Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden. Die Planung innerhalb der Teilgebiete 1 und 2 entspricht dieser Aussage aus dem Regionalplan Planungsraum I und weist weitere Wohnbauflächen aus.

Eine verstärkte Nachfrage nach innerstädtischen individuellen Wohnformen wird bereits in den angrenzenden B-Plänen (z.B. nördlich angrenzend 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1) aufgeführt und basiert auf dem Gutachten „Perspektiven des Wohnungsmarktes in der Gemeinde Büchen“ von 2002. Aufgrund des Bedarfes an flexibleren Wohnformen sollen GrundstückseigentümerInnen daher freiere Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Bauweise ermöglicht werden.

Die Gemeinde möchte nun auch für Flächen des B-Planes Nr. 20.3 flexiblere, der heutigen Zeit entsprechende Wohnformen zulassen, wodurch die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Mit der baulichen Verdichtung im Plangebiet ist ein Entwicklungspotential zur Aufwertung und Neuordnung der Wohnsiedlung im Innenbereich der Gemeinde Büchen gegeben. Die Nutzung von Flächen innerhalb vorhandener baulicher Strukturen ist hinsichtlich einer Verringerung der Flächenneuinanspruchnahme anderen Vorhaben im Außenbereich vorzuziehen.

Teilbereich 3

Der Schwerpunkt der Ortszentrumentwicklung liegt nach den Vorstellungen der Gemeinde Büchen in der sozialen Infrastruktur. Neben anderen Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der sozialen Infrastruktur soll das vorliegende U3 bis Ü80 Konzept für ein Spiel- Spaß- und Fitness-Areal die Infrastruktur für Familien, aber auch für Senioren mittels Mehrgenerationen-Spielplätzen sowie für alle Bürgerinnen und Bürger innerorts verbessern. Die Entwicklung der Fläche zum Spiel- Sport- und Fitness-Areal trägt bei zum Erhalt der Dorfgemeinschaft sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der dörflichen Lebensqualität. Das Freizeitareal ist konzipiert für diverse Zielgruppen: junge Familien, Schulkinder, Jugendliche, Sportler, Senioren, Menschen mit Behinderung etc. Das Areal ist zentral im Ortszentrum gelegen, die Entwicklung führt damit zu einer Belebung des Ortszentrums. Vorgesehen sind Flächen zum Spielen, zum Toben, zum Sport treiben, zum fit werden und fit bleiben und Flächen zur Begegnung.

Das Areal wird zu einem grünen Treffpunkt im Ortszentrum und bietet die Möglichkeit, Zeit miteinander draußen und mit Bewegung verbringen. Für die Attraktivität der Ortszentren ist es wichtig, Angebote vor Ort zu schaffen, zu entwickeln und zu erhalten.

Zu diesem Zweck soll die Spielplatzfläche innerhalb des Teilbereichs 3, der Bereich der Grünfläche westlich des Harten-Leina-Weges, erweitert werden, um die Möglichkeit zu schaffen, dort Kinderspielgeräte sowie auch Mehrgenerationenspielgeräte aufstellen zu können. Die bestehenden Fest-

setzungen des aktuellen Bebauungsplanes sehen diese Möglichkeit lediglich auf einem sehr kleinen Bereich der öffentlichen Grünfläche im Teilbereich 3 (Spielplatz 8-15 Jahre) vor.

Daher wurde von der Gemeinde Büchen beschlossen, ein Freiraumkonzept (das U3 – Ü80 Konzept) von der Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH erarbeiten zu lassen, welches die Erweiterung bzw. Neuordnung der Spielplatzflächen im Teilbereich 3 regelt. Entsprechend der Vorgaben hieraus, sollen die Flächen des Teilbereichs 3 festgesetzt werden.

3.2 Planungsziele

Folglich ist ein wesentliches Ziel der B-Plan-Änderung, die planerischen Voraussetzungen für die Anpassung der bislang zulässigen Bauweise der Wohnbauflächen im Teilbereich 1 und 2 einhergehend mit der Sicherstellung einer sich in das Ortsbild verträglich einfügenden Neubebauung zu schaffen, um freiere Gestaltungsmöglichkeiten für zukünftige Gebäude zuzulassen und der Wohnnachfrage in Büchen gerecht zu werden.

Ein weiteres Ziel der Planung findet sich im Teilbereich 3, den Bereich der Grünfläche westlich des Harten-Leina-Weges. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bzw. Neuordnung der Spielplatzflächen geschaffen werden.

Im Einzelnen erfolgt in den Teilbereichen 1 und 2 die Ausweisung jeweils eines Allgemeinen Wohngebietes und im Teilbereich 3 die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Die Ausweisungen der Teilflächen 1 und 2 als Allgemeine Wohngebiete bilden eine Abrundung der bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen um den Liperiring.

Der B-Plan dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Siedlungsentwicklung sowie einer verbindlichen Regelung der sinnvollen Siedlungsstrukturentwicklung der unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

4. Inhalte der Planung

4.1 Rahmenbedingungen

Auf den Flächen der Teilbereiche 1 und 2 der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 ist der Neubau von Wohngebäuden mit zugehöriger Erschließung vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung soll im Vergleich zum Ursprungsplan B-Plan Nr. 20.3 von ‚Reinem Wohngebiet‘ in ‚Allgemeines Wohngebiet‘ geändert und die Baufelder erweitert und die Bauweise angepasst werden, sodass GrundstückseigentümerInnen mehr Gestaltungsfreiheiten bei Vorhaben erhalten.

Im Einzelnen:

- Im Plangebiet entstehen zwei Teilbereiche (1 und 2) mit der Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“
- Der Teilbereich 3 mit der bestehenden öffentlichen Grünfläche wird ganzheitlich mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen und neu geordnet

- Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘, hier: Rückhaltebecken im Teilbereich 3.
- Die Erschließung der 3 Teilbereiche erfolgt hauptsächlich über den ‚Liperiring‘, die Straße ‚Am Redder‘ und den ‚Harten-Leina-Weg‘.
- Die vorhandenen Knicks und die im B-Plan Nr. 20.3 bereits vorgesehenen Hecken werden aus der 3. Änderung des B-Planes 20.1 übernommen.
- Es wird ein Knick als Neuanlage festgesetzt
- Die im Konzept U3 – Ü80 geplanten Bäume werden als anzupflanzen textlich festgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

Die Flächen des Teilbereichs 1 der 2. Änd. des B-Plans Nr. 20.3 werden im rechtskräftigen F-Plan nur zum Teil als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Es erfolgt die 31. Änderung durch Berichtigung des F-Plans, wodurch im gesamten Geltungsbereich des Teilbereichs 1 Wohnbaufläche (W) dargestellt wird (s. Pkt. 2.3).

Die Flächen des Teilbereichs 2 der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 werden im rechtskräftigen F-Plan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Somit kann die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO im B-Plan erfolgen.

Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Es wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKEGFF) festgesetzt. Die Höhenfestsetzung dient der Anpassung an die umgebende städtebauliche Struktur.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO):

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung zu erreichen und die hochbaulichen Anlagen der umgebenden städtebaulichen Struktur anzupassen wird das Maß der baulichen Nutzung für den überbaubaren Bereich in den WA mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Um die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen zu steuern ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung im Nahbereich die Geschossigkeit in den WA auf max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22 und 23 BauNVO)

Abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO

Es ist die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge (GL) von 30,00 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich.

Innerhalb der WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Südlich im Teilbereich 3 wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasserentsorgung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a) und b) BauGB**Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Teilbereichs 3 werden 25 Bäume als anzupflanzen textlich festgesetzt. Die Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen gekennzeichneten Knicks und Hecken sind heimische, standortgerechte Straucharten zu verwenden.

Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die in der Planzeichnung im Teilbereich 3 festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind auf den Grundstücken je Wohneinheit eine mind. 18 m² große Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Hinweis :

Die bereits in vorherigen Planungen zum B-Plan Nr. 20.3 getroffenen Festsetzungen im Bereich der Grünflächen, wie Pflanzgebote (Einzelbäume, Anpflanzen einer Hecke) im Plangebiet, sind vollständig umzusetzen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Belange der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

§ 9 Abs. 4 BauGB ermächtigt die Länder, in ihren Landesbauordnungen weitergehende Regelungen zu treffen. Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) enthält dazu in § 84 ‚Örtliche Bauvorschriften‘ die entsprechenden Regelungen.

Es können besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden. Dies betrifft einen Rahmen für die Auswahl der Baustoffe und Farben der von außen sichtbaren Bauteile und die Neigung der Dächer.

Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nach der Landesbauordnung wurden folgende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und des Gebäudeumfeldes getroffen.

Baugestalterische FestsetzungenFassaden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) 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 im Plangebiet ist 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, roten bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hoch glänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig. Bei flachen Dachneigungen unter 30° dürfen auch Metalleindeckungen verwendet werden.

4.4 Verkehrserschließung**Öffentliche Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen ‚Am Redder‘ und ‚Liperiring‘. Hierdurch wird eine gesicherte Anbindung der Grundstücke an das vorhandene Straßennetz gewährleistet.

Die fußläufige Erschließung des Teilbereichs 3 wird hauptsächlich durch den Harten-Leina-Weg gesichert, welcher teilweise als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Fußgängerbereich‘ im südwestlichen Bereich durch den Teilbereich 3 verläuft.

Private Verkehrserschließung

Im Teilbereich 2 ist ein 4,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Liperiring ausgehend zur Erschließung der neuen Grundstücke festgesetzt.

Ruhender Verkehr

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die erforderlichen Stellplätze des privaten ruhenden Verkehrs auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen.

4.5 U 3 – Ü 80 Konzept

Es wurde von der Gemeinde Büchen beschlossen, auf der Grünfläche des Teilbereichs 3 ein Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal, das U3 – Ü80 Konzept, von der Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH erarbeiten zu lassen, welches hier die Erweiterung bzw. Neuordnung der Spielplatzflächen regelt. Im Folgenden sind die wichtigsten Aussagen des Konzepts aufgeführt.

Bisher ist in Büchen kein großer Spielplatz für vielfältige Spielerfahrungen oder mit generationsübergreifender Bedeutung vorhanden. Spielerfahrungen sollen alle Sinne ansprechen: das Sehen, das Hören, das Fühlen. Vielfältige Möglichkeiten der Bewegung sollen für viele Ziel- und Altersgruppen geschaffen werden. Begegnungsräume und ein harmonisches Miteinander werden durch das Bereichskonzept sichergestellt. Bisher sind lediglich wenig Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im Areal vorhanden, ein erster Ausbau ist erfolgt, jedoch ist die Entwicklung noch lange nicht abgeschlossen.

Es fehlen Plätze zur Begegnung und zur Erholung, insbesondere Sitzmöglichkeiten mit Schatten. Ebenso fehlt es an passender attraktiver Begrünung/Bepflanzung, die ebenfalls als Spielflächen, etwa als Weiden-/ oder Heckenlabyrinth sowie als Schattenspende umgesetzt werden kann.

Für die Erstellung des vorliegenden U3-Ü80 Konzepts zur Stärkung der Ortsmitte fand ein Beteiligungsprozess zur Integration von möglichen Ziel- und Nutzergruppen in die Entwicklung statt. Das Areal entlang des Harten-Leina-Weges hat aufgrund der Größe und der idealen innerörtlichen Lage mit vielen potenziellen Nutzern in direkter räumlicher Nähe ein optimales Potenzial zur Verwirklichung des Konzepts.

Vielfältige Möglichkeiten der Bewegung sollen für viele Ziel- und Altersgruppen geschaffen werden. Begegnungsräume und ein harmonisches Miteinander werden durch das Bereichskonzept sichergestellt. Insgesamt betrachtet sollen fünf Bereiche entwickelt werden. Im Bereich des Spielplatzes entsteht ein Kleinkinder-Spielbereich, in dem Kinder auch unter drei Jahren sicher unter Aufsicht ihrer Eltern oder anderer Aufsichtspersonen spielen können. Im Bereich des Kinderspielplatzes soll das Angebot an Spielmöglichkeiten ebenfalls erhalten und ausgeweitet werden. Aufgrund der Größe des Platzes kann auch ein großes attraktives Multi-Kletter-Gerät oder eine Themen-Spiellandschaft entstehen. Etwas getrennt sollen in einem dritten Bereich, bevorzugt entlang des Weges, um die Erreichbarkeit zu garantieren, weitere Motorik-Geräte installiert werden, die von Senioren, ebenso wie von Rollstuhlfahrern und allen übrigen Interessierten genutzt werden können. Im vierten Bereich sollen Ballspiele sowie freies Toben ermöglicht werden. An der Verbindungslinie zwischen Spielplatz und Rodelberg entsteht als fünfter Bereich ein Trimm-Dich-Pfad als Bestandteil von zwei unterschiedlich langen auszuschildernden Jogging- bzw. Walking-Strecken.

Mit dem Projekt entsteht ein stark frequentiertes, häufig und gern genutztes Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal, welches das direkte Umfeld sowie das Ortszentrum der Gemeinde Büchen aufwertet. Es ist ein Areal, von dem eine Vielzahl von Nutzergruppen profitiert und das das soziale Leben draußen als Begegnungsraum fördert. Die Attraktivität der Gemeinde im ländlichen Raum wird erhöht.

„Bewegung im Freien tut der Seele und der Gesundheit gut“ und das gilt für alle Altersklassen. Im Rahmen der kommunalen Aufgabe der nachhaltigen Daseinsvorsorge geht es darum, soziale Infrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen bereit zu stellen, diese nachhaltig zu entwickeln und zu unterhalten. Hierzu zählt auch das Angebot an Spielplätzen, Erholungsarealen, Sportmöglichkeiten und Entwicklung eines Konzeptes für Jung und Alt mit einem Fitness-Areal unter freiem Himmel.

Regionale Wirkung

Attraktive Freizeit- und Spielareale ziehen nicht nur Nutzer aus dem direkten räumlichen Umfeld, sondern auch aus den Nachbargemeinden an und erhöhen damit den interdörflichen Austausch.

Gerade Familien mit Kindern, sozial schwache Familien oder auch geflüchtete Familien suchen häufig kostenlose Freizeitangebote, die Kinder und Jugendliche ansprechen und zur Bewegung und zum ausgelassenen Toben animieren. Solche Freizeitareale bieten einen Ausgleich zu Schule, Arbeit oder Alltagsstress. Das Areal dient als Treffpunkt zum gemeinsamen Austausch, zur kostenlosen, aktiven und generationsübergreifenden Freizeitgestaltung.

Umweltwirkungen

Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Vielmehr erfährt die Fläche durch die geplanten Bepflanzungen eine Aufwertung.

Entsprechend der Vorgaben hieraus, werden die Flächen des Teilbereichs 3 ganzheitlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, hier: Spiel-, Spaß- und Fitnessareal Büchen festgesetzt. Die im Süden des Teilbereichs 3 festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ wird in das Konzept integriert.



Abbildung 8 - Auszug aus dem Konzept U 3 – Ü80 der Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH

4.7 Bahnlinie einschl. Bahnkörper

Bei der Bebauung an den Grenzen zu den Bahnanlagen ist folgendes zu beachten:

- Grundstücke zur Eisenbahn sind wehrhaftig einzufrieden, so dass keine Zuwegungsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
- Zur Bahn hin ist kein Oberflächenwasser abzuleiten
- Die Zustimmung der Deutschen Bahn AG ist jeweils einzuholen.

Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind an die DB-Strecken tangierende Gehölz- und Baumanpflanzungen so anzulegen, dass der für das Regellichttraumprofil erforderliche Sicherheitsraum nicht eingeschränkt wird. Dies gilt auch für Änderung der Bodenverhältnisse im gleisnahen Bereich in Form von Wiedervernässungen und Einrichtung von Wasserbauwerken. Der einzuhaltende Sicherheitsraum beträgt für Sträucher im unteren Bereich 6,0m aus der Gleisachse und staffelt sich je nach Höhe des Bewuchses bis auf 9,0m aus der Gleisachse. Diese Maße wurde bei der Festsetzung von Baum- und Gehölzpflanzungen im Näherungsbereich des Bahnkörpers eingehalten.“

4.6 Immissionsschutz

Unter Punkt 5 Schallschutz der Begründung des B-Planes Nr. 20.3 ist bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen folgendes zu beachten:

„Die Orientierungswerte der DIN 1800 (Schallschutz im Städtebau) dienen hinsichtlich ihrer Berücksichtigung bei der Bauleitplanung lediglich zur Orientierung. Sie sind keine Norm und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde wie andere Belange auch. Sie können in begründeten Fällen überschritten werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Für das Plangebiet wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Beurteilung ging davon aus, dass beim Ausbau der Bahnstrecke durch die Deutsche Bahn AG eine Lärmschutzwand von 1,5 m Höhe über Schienenoberkante zur Immissionsreduzierung auf der Ostseite des Bahnkörpers errichtet wird. Dies wurde durch Auflagen des Eisenbahnbundesamtes von der Deutschen Bahn AG zugesichert. Gemäß den Ergebnissen dieses Gutachtens wurden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden westlich des Liperi-Ringes festgesetzt, weil dennoch eine geringe Pegelüberschreitung stattfindet.

Da nur nachts Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau festgestellt wurden, ergibt sich durch den nach der Wärmeschutzverordnung ohnehin erforderliche Fenstertyp in dicht geschlossenen Zustand ein ausreichender Schallschutz. Bei massiven Wänden ist der Schallschutz noch bedeutend höher.

Um den künftigen Bewohnern eine ausreichende Nachtruhe zu gewährleisten, wurden deshalb schallgedämpfte Lüftungselemente für die Schlafräume mit Sicht auf die Bahn vorgeschrieben.“

4.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20.3 erfährt durch die öffentliche Grünfläche, die hier in der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 im Teilbereich 3 neu geplant wird, eine grüne Abgrenzung der Wohngebiete zur Bahnanlage. Für diese öffentliche Grünfläche wurde das Bereichskonzept U 3 bis

Ü 80 erarbeitet (s. Pkt. 4.6), um die Gestaltung der Fläche neu zu ordnen. Diese Anlage ist von mehreren Seiten über ein Wegenetz für die künftigen Bewohner des Gebietes zugänglich und kann an die vorhandenen Fußwege im nördlich angrenzenden Wohngebiet (B-Plan Nr. 20.2) angebunden werden. Negative Umweltauswirkungen sind durch die Neuordnung der öffentlichen Grünfläche nicht zu erwarten. Vielmehr erfährt die Fläche durch die geplanten Bepflanzungen eine Aufwertung.

Die Baugebiete werden durch Gehölzstreifen gegliedert und durchgrünt. Darüber hinaus sollen im Falle der Einfriedung der Grundstücke ausschließlich lebende Hecken an den jeweils seitlichen Nachbargrenzen Verwendung finden.

Zum B-Plan Nr. 20.3 wurde ein Grünordnungsplan unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften des Landes- und Bundes-Naturschutzgesetzes erstellt. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die nach § 9 Abs.1a BauGB erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden -soweit geeignet und hier die 3 Teilbereiche betreffend- als Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in die 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 übernommen. Zu weiteren Regelungen und Festsetzungen wird auf die Ausführungen des zu dem B-Plan Nr. 20.3 bereits erstellten Grünordnungsplans verwiesen.

4.8 Umweltbelange

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Bei dem Vorhaben der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 handelt es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Hieraus resultiert, dass sich der Geltungsbereich der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 bereits in einer bebauten Siedlungslage befindet und Umweltbelange somit nicht beeinträchtigt werden.

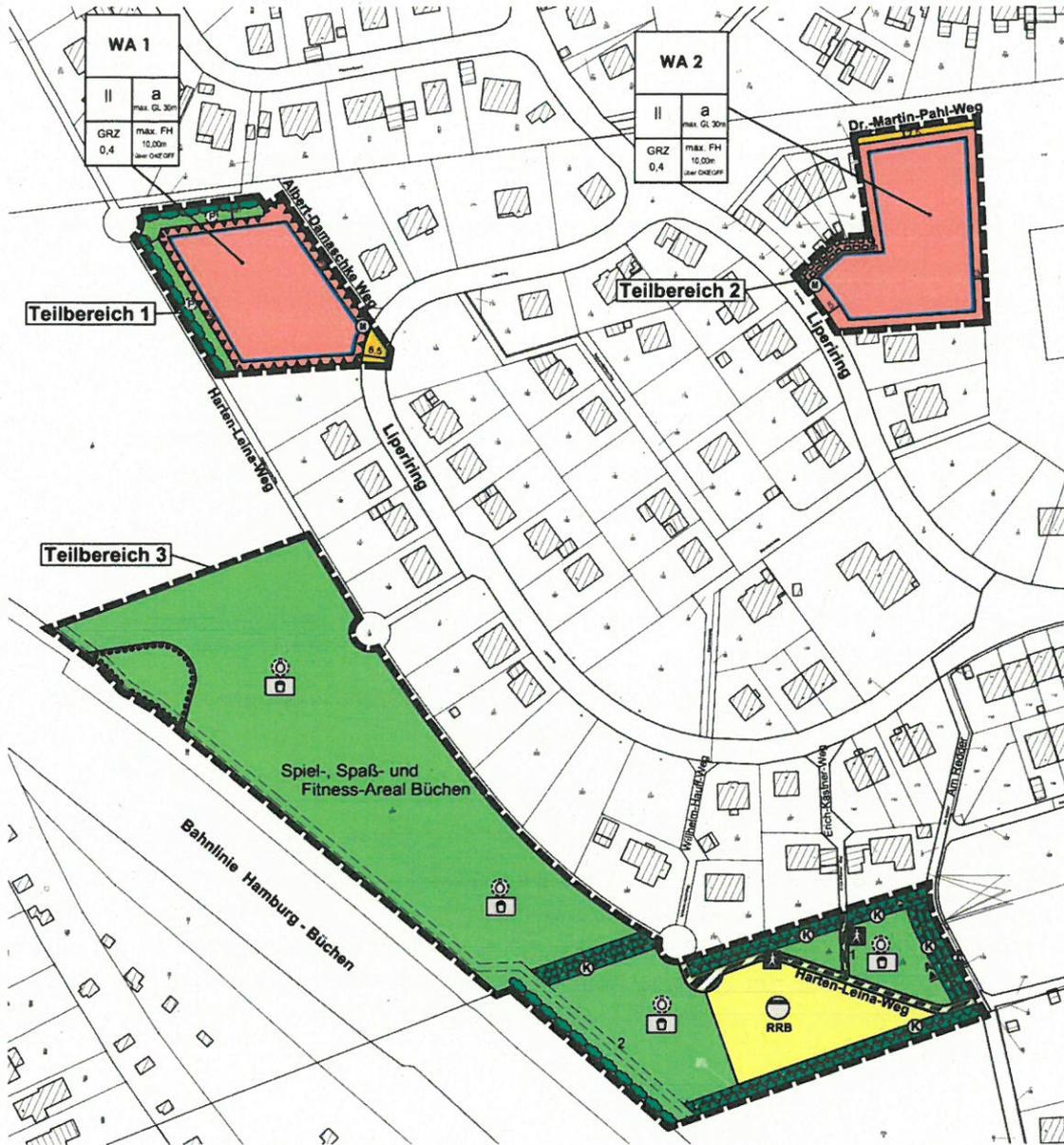


Abbildung 11 – Auszug aus der Planzeichnung – BCS stad + region (Stand Feb. 2018)

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

5.2 Erdgas- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas- und Wärme wird durch die Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird im Plangebiet durch eine entsprechende Anzahl an Hydranten im Straßenbereich seitens des gemeindeeigenen Wasserwerkes sichergestellt. Dieses gilt jedoch nur für den Erstangriff.

5.4 Abwasserbeseitigung / Oberflächenentwässerung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Zentrale Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Büchen.

Das überschüssige Niederschlagswasser, das auf den geplanten Baugrundstücken anfällt, soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden.

5.5 Abfallbeseitigung

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) ist für diesen Bereich beauftragte Dritte gemäß § 16 I KrWirt/AbfG. Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16 II KrWirt/AbfG. Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Tarifordnung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen" (AEB).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen hat die Begründung am gebilligt.

Büchen, den

.....
Bürgermeister

31. Änderung des F-Planes durch Berichtigung der Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum-Lauenburg

Der derzeit gültige F-Plan der Gemeinde Büchen wurde am 28.04.1993 vom Innenministerium genehmigt.

Die Flächen des Teilbereichs 1 der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 werden im gültigen F-Plan im östlichen Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt, was den Ausweisungen der 2. Änderung entspricht. Im westlichen Bereich stellt der F-Plan aber Grünfläche dar, wodurch der F-Plan von der Ausweisung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 abweicht (s. Abb. 1).

Die Flächen des Teilbereichs 3 werden im gültigen F-Plan zu großen Teilen als Grünfläche dargestellt, was den Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 20.3 entspricht. Im südöstlichen Bereich des Teilbereichs 3 stellt der F-Plan jedoch eine Wohnbaufläche (W) und hier am östlichen Rand einen kleinen Streifen gemischte Baufläche (M) dar, wo die 2. Änderung des B-Planes Nr. 20.3 ebenfalls Grünfläche sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ festsetzt. Dies entspricht nicht den Darstellungen des gültigen F-Plans (s. Abb. 1).

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann der B-Plan aufgestellt werden, bevor der F-Plan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der F-Plan wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

Der F-Plan wird entsprechend der Festsetzungen, die sich aus der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 ergeben, im Rahmen einer 31. Änderung des F-Planes durch Berichtigung angepasst. Die vorgenannte Grünfläche (Teilbereich 1) wird in der 31. Änderung durch Berichtigung als Wohnbaufläche (W) dargestellt und die Wohnbaufläche (W) und die gemischte Baufläche (M) (Teilbereich 3) werden in der 31. Änderung des F-Planes durch Berichtigung als Grünfläche sowie als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasser‘ dargestellt (s. Abb. 2).

Anlass zur 31. Änderung des F-Planes durch Berichtigung der Gemeinde Büchen ist somit die Aufstellung der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3, welcher für die Anpassungsbereiche Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

-  Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

-  Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
-  Abwasser

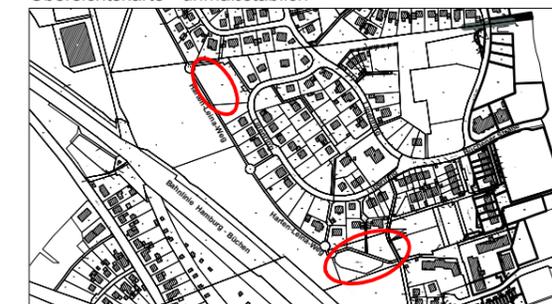
Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

-  Grünfläche
Zweckbestimmung:
-  Dauerkleingärten
-  Spielplatz,
hier: Spiel-, Spaß- und Fitnessareal Büchen

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 31. Änderung des F-Planes durch Berichtigung

Übersichtskarte - unmaßstäblich



Verfahrensvermerke

Die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.3 der Gemeinde Büchen wurde am bekannt gemacht.

Die 2. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 20.3 und die 31. Änderung des F-Planes durch Berichtigung der Gemeinde Büchen wurden am rechtskräftig.

Büchen, den

.....
Bürgermeister



Abb. 1 - Darstellung gemäß des wirksamen F-Plans mit Kennzeichnung des Anpassungsbereichs (Festsetzung aus der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3)



Abb. 2 - Darstellung der im Zuge der Aufstellung der 2. Änd. des B-Planes Nr. 20.3 erfolgten 31. Änderung des F-Planes durch Berichtigung

Entwurf Februar 2018



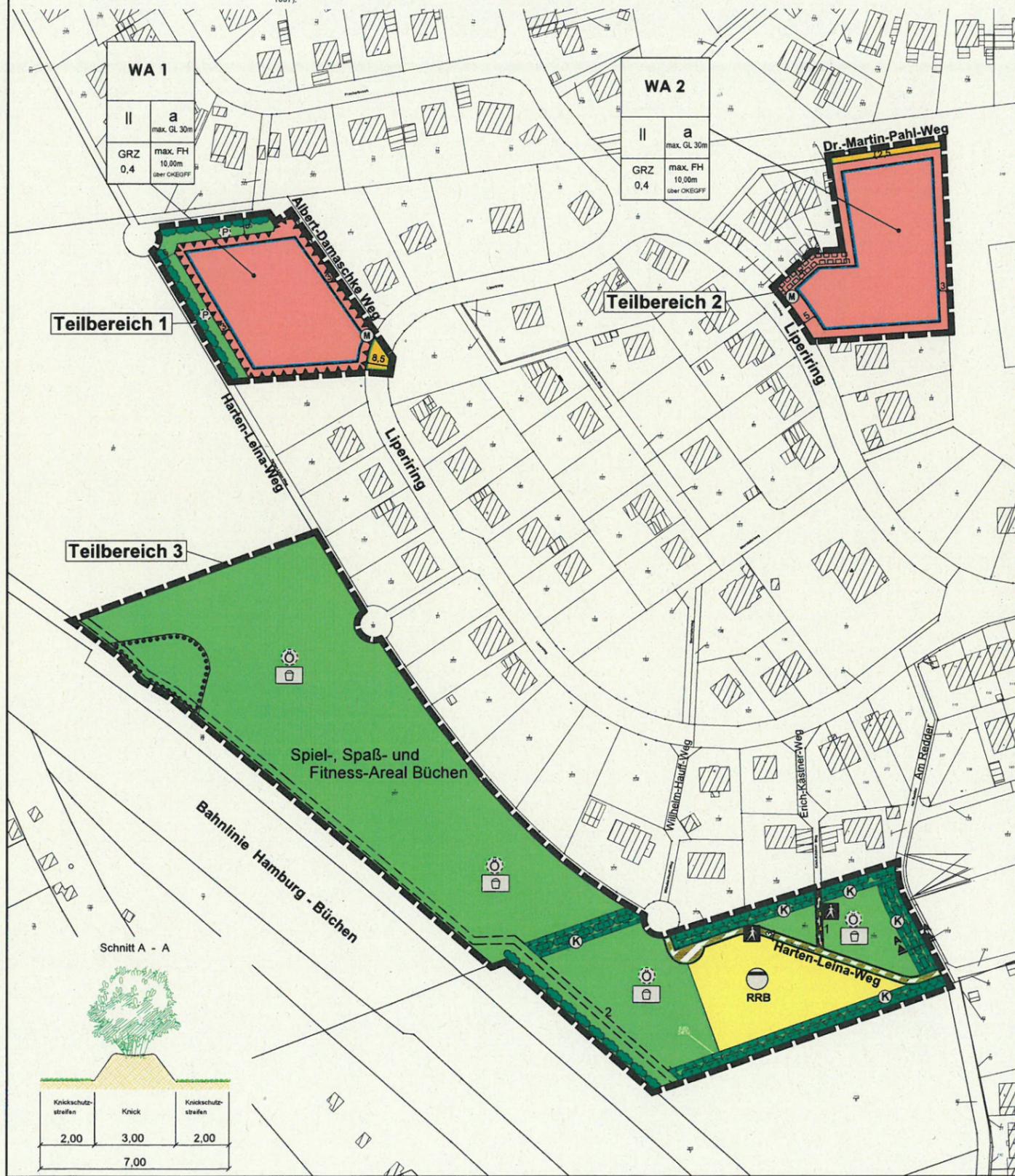
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 317 504 50
Fax +49 451 317 504 66
Web www.bcs.de
Mail luebeck@bcs.de

PLANZEICHNUNG

-TEIL A-

M. 1:1.000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) §§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2809), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE
I) FESTSETZUNGEN:

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 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)

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

a Abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge (GL) von 30 m (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

RRB Abwasserentsorgung, hier: Regenrückhaltebecken

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

Grünflächen
Zweckbestimmung:

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal Büchen

- 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)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a) und b) BauGB)
Zweckbestimmung:

K Knickschutzstreifen

Anpflanzen von Knicks

Anpflanzen von Hecken

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Vorh. Knick zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Hier: Spielplatz im Bereich der öffentlichen Grünfläche Teilbereich 3 (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde

- Nachrichtliche Übernahme dem B-Plan Nr. 20.3 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

1 Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde

2 Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgerträgers

- Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlagen

M Lage der Müllsammelplätze (Abholung)

TEXT - TEIL B

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

„Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO:

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 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.

- Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten WA 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

Abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO

Es ist die abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge (GL) von 30,00 m zulässig.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Buchstabe a) und b) BauGB

Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Teilbereichs 3 werden 25 Bäume als anzupflanzen textlich festgesetzt. Die Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

4.2 Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen gekennzeichneten Knicks und Hecken sind heimische, standortgerechte Straucharten zu verwenden.

Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

4.3 Die in der Planzeichnung im Teilbereich 3 festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

- Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist auf den Grundstücken je Wohneinheit eine mind. 18 m² große Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Übernommen aus dem B-Plan Nr. 20.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Fenster von Schlafräumen in den Gebäuden zwischen dem Harten-Leina-Weg und dem Liperiring mit Sicht auf die Bahn sind mit schalldämmten Lüftungselementen mit einem Schalldämmmaß von mind. 30dB auszustatten.

Hinweis:

Die bereits in vorherigen Planungen zum B-Plan Nr. 20.3 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 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 Gründächern 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. Gründächer sind zulässig.

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