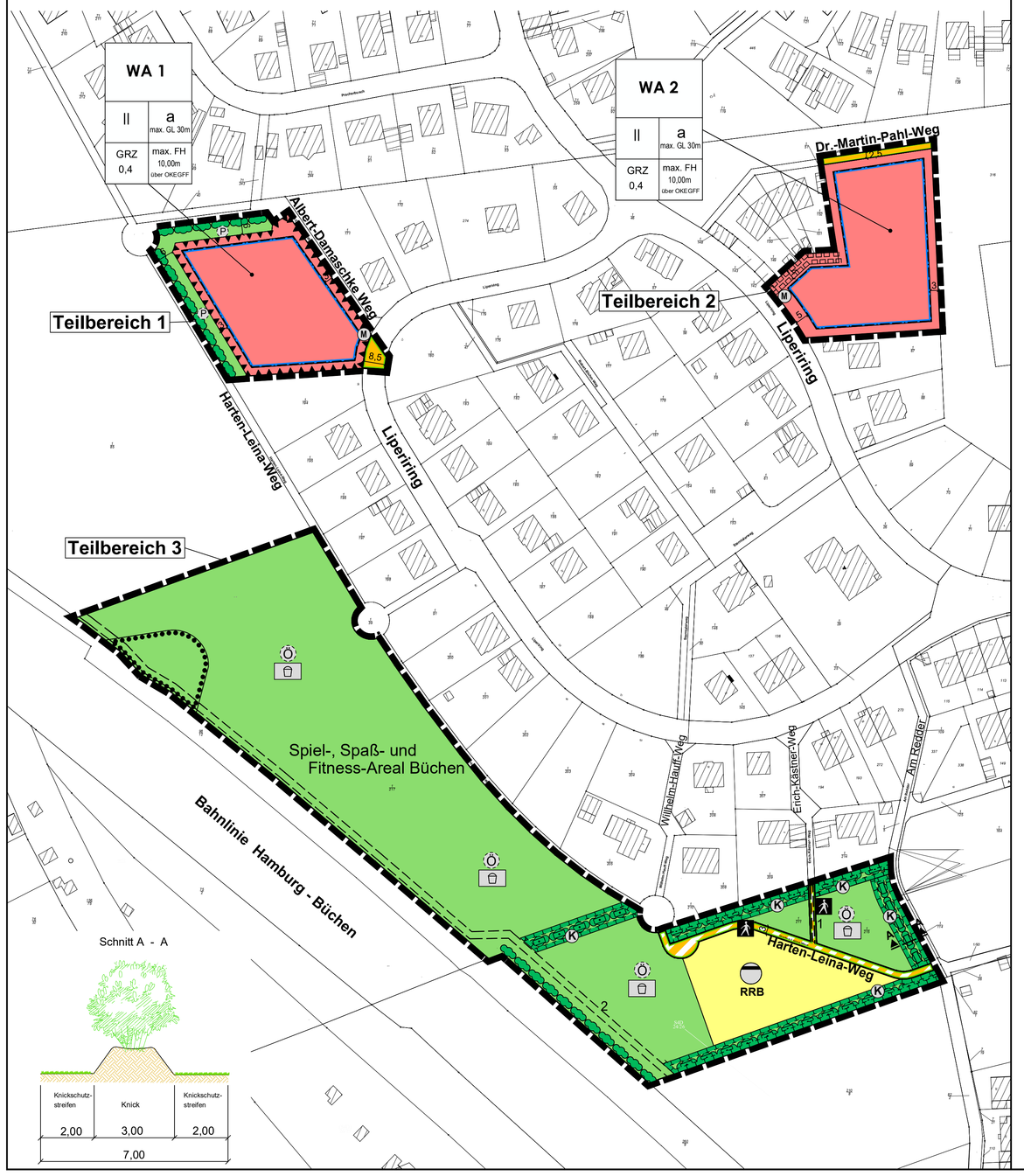
# PLANZEICHNUNG

## -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. 2808); 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:

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 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)

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich

5. 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

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

Grünflächen
Zweckbestimmung:
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Spiel-, Spaß- und Fitness-Areal Büchen

7. 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)

8. Sonstige Planzeichen

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

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

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

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

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

— 1 — Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Gemeinde

— 2 — Leitungsrecht zugunsten des Stromversorgungsträgers

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

42/455 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlagen

M — Lage der Müllsammelplätze (Abholung)

# TEXT - TEIL B

**1. 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.

**2 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.

**3. 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.

**4. 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**

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

4.1 Die in der Planzeichnung mit K gekennzeichneten Bereiche sind als Gras- und Krautflur extensiv durch eine Mahd im Jahr zu pflegen. Bauliche Anlagen jeglicher Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Knickschutzstreifen ausgeschlossen.

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

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

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

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

4.4 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.

**5. 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.

**6. 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 Lipeiring mit Sicht auf die Bahn sind mit schallgedämmten 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 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 der Gemeinde Büchen, Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, südlich des B-Planes 20.2 und nördlich des B-Plan Gebietes 20.1 (Ortszentrum)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am xx.xx.xxxx erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der folgender Zeiten: montags-freitags, außer mittwochs, von 8:00-11:30 Uhr und dienstags zusätzlich von 14:30-17:30 Uhr sowie nach telef. Vereinbarung, nach § 3 Abs. 2 i. V.m. § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Büchen, den ..... (L.S.) Uwe Möller
Bürgermeister

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

Schwarzenbek, den (Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Agnar Boysen)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Büchen, den .....
(L.S.) Uwe Möller
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Büchen, den .....
(L.S.) Uwe Möller
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht 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.

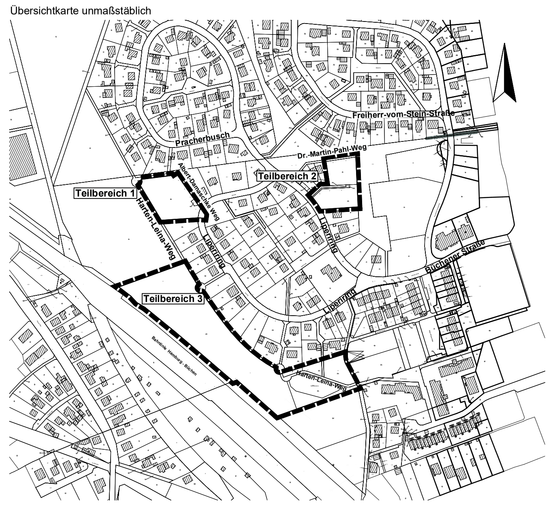
Büchen, den.....
(L.S.) Uwe Möller
Bürgermeister

## Satzung
### über die
# 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.3

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

### der
## Gemeinde Büchen
### Kreis Herzogtum-Lauenburg

Übersichtkarte unmaßstäblich




**Entwurf**
**April 2018**


BCS stadt+region BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon: +49 451 317 504 90
Fax: +49 451 317 504 66
Web: www.bcsg.de
Mail: luebeck@bcsg.de