

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 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen
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 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 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:
- 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:
- 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 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Vorh. Knick zu
- Leitungsrecht zu
- Leitungsrecht zu
- II. Darstellung ohne Nor
- vorhandene Flur
- Flurstücksbezei
- 42/455
- vorhandene bau
- Lage der Müllsa

TEXT - TE

1. Art und Maß der baulichen „Allgemeine Wohngebiete“
1.1 Innerhalb des Allgemeinen V zulässigen Läden, Schank- u
1.2 Innerhalb der WA sind gem. Bestandteile des Bebauungsplans Die GRZ (Grundflächenzahl)

2. Grundfläche gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innerhalb des nach § 4 BauN Grundfläche von Anlagen im werden.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 f Abweichende Bauweise ge Es ist die abweichende Bau

4. Planungen, Nutzungsregel Pflege und Entwicklung vo a) und b) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die in der Planzeichnung mit eine Mahd im Jahr zu pflegen den Knickschutzstreifen aus
- 4.2 Innerhalb der öffentlichen Gr festgesetzt. Die Bäume sind pflanzen und auf Dauer zu p
- 4.3 Für die in der Planzeichnung standortgerechte Strauchart Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Bau
- 4.4 Die in der Planzeichnung im die Erhaltung von Bäumen, § BauGB auf Dauer zu pflegen

5. Stellplätze, Garagen und C Innerhalb der Allgemeinen V große Fläche für Stellplätze, errichten.

6. Vorkehrungen zum Schutz Bundes-Immissionsschutz

- 6.1 Zum Schutz der Wohn- und I Außenlärmpegel gemäß DIN Die Abbildung 2 gilt ausschli
- 6.2 Zur Errichtung, Änderung od Aufenthalt von Menschen vo Schalldämm-Maß gemäß DII
- 6.3 Im Rahmen der jeweiligen B Gebäude gewählten Konstru
- 6.4 Zum Schutz der Nachtruhe s Schlaf- und Kinderzimmer sc Luftwechsel nicht auf andere werden kann und die Anfor maßgeblichen Außenlämpen
- 6.5 Befestigte Außenwohnbereic der Schienenstrecke Berlin-F bereiche sind ausnahmsweis wiesen wird, dass in der Mitt Wohngebiete tags um nicht r
- 6.6 Von den vorgenannten Fests weises ermittelt wird, dass a Schallschutz resultieren.

9. Nachrichtliche Übernahme aus dem B-Plan Nr. 20.3 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Vorh. Knick zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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
- 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 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 Straucharten 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- 6.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Abbildungen 1 und 2 festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
- 6.2 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 (Januar 2018) zu ermitteln.
- 6.3 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.
- 6.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich 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 maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 6.5 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Teilbereich 1 in Richtung der Schienenstrecke Berlin-Hamburg 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 tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.
- 6.6 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.

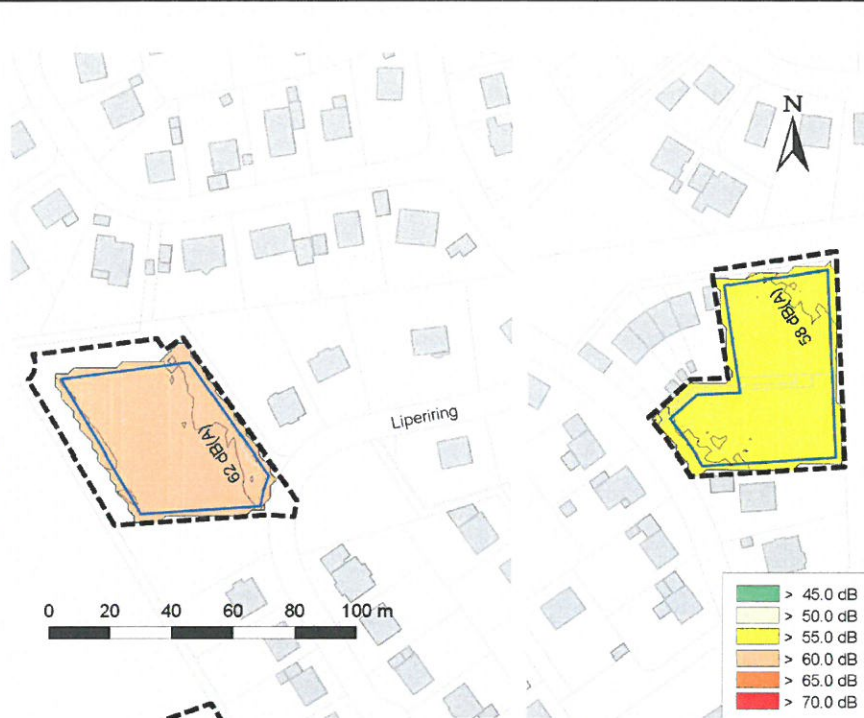


Abbildung 1 - Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:1.500

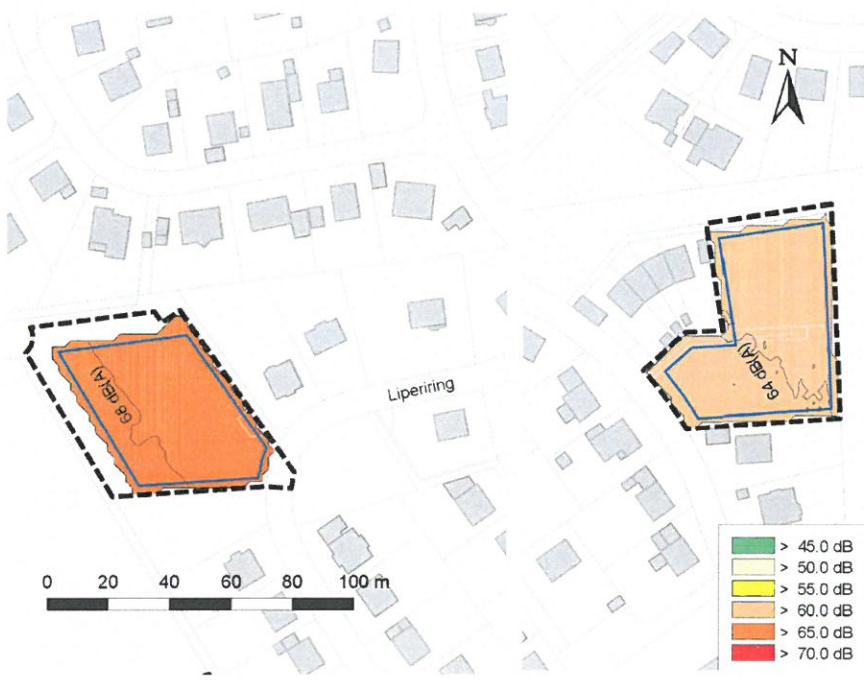


Abbildung 2 - Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:1.500

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 ausgelegt. 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