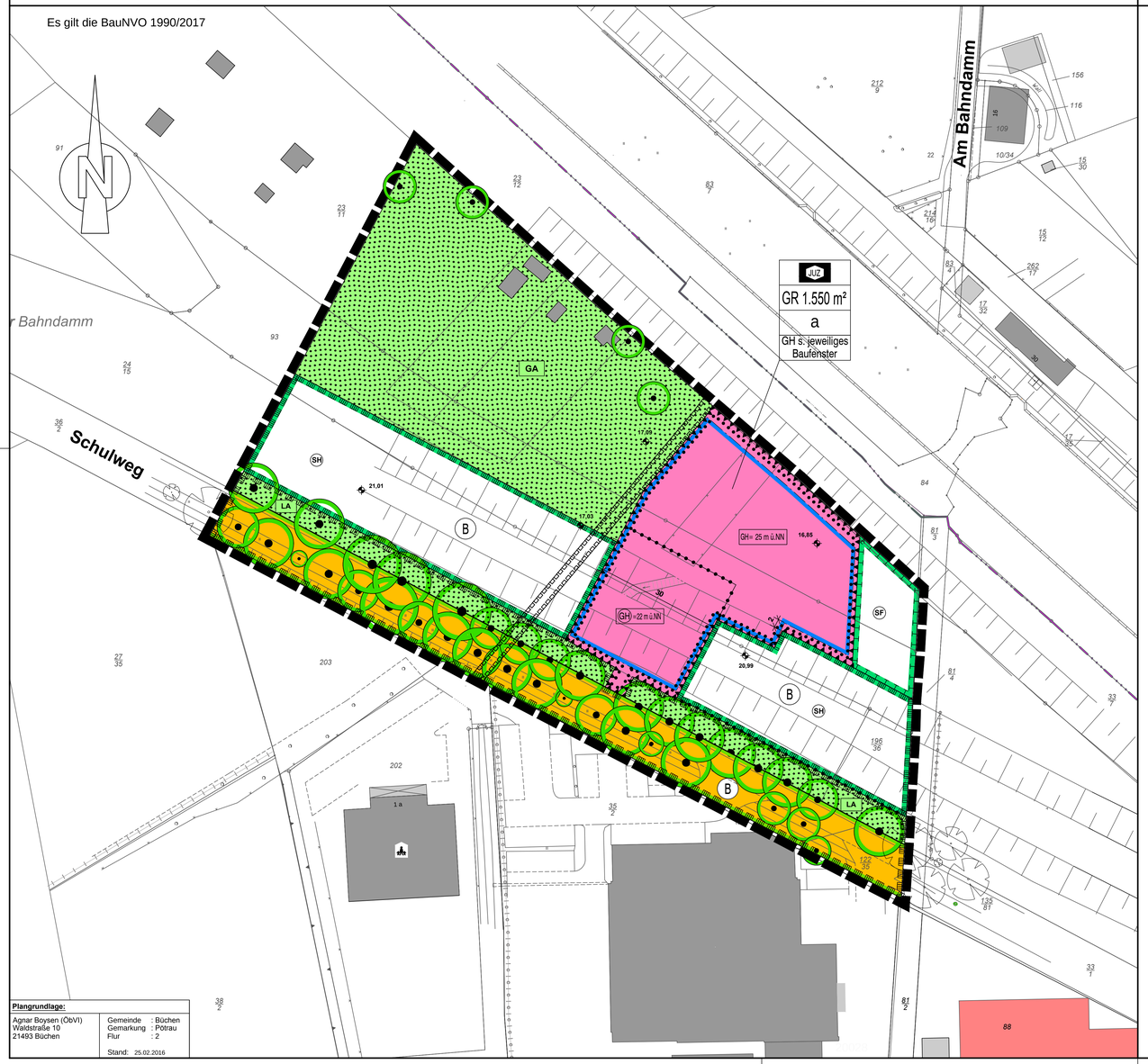
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 54
"Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg"

Teil A - Planzeichnung

M.1:500

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Es gilt die BauNVO 1990/2017



Plangrundlage:

Agnar Boysen (ÖbVI)
Waldstraße 10
21493 Büchen

Gemeinde : Büchen
Gemarkung : Pötrau
Flur : 2

Stand: 25.02.2016

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — **Rechtsgrundlagen**

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- JUZ — Jugend- und Begegnungszentrum

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**

- GR — Grundfläche
- GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)
- (GH) — Gebäudehöhe zwingend in m über NHN (Normalhöhennull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO**

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**

- Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung:
- LA — Lindenallee
- GA — Spiel-, Sport und Erlebnisgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  Zweckbestimmung:
- SF — Sukzessionsfläche
- SH — Steilhang
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung Maß der Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO
- 10 — Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B — Biotop — § 30 BNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. Flurstücksgrenze
- 51/7 — vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- 20,99 — Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
- Kronenbereich

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit Schulungsräumen sowie einer Einfeldhalle und den entsprechenden Nutzungen zulässig.

2. Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

3.1 Maßnahmenfläche Zweckbestimmung Sukzessionsfläche "SF":
Die Fläche ist als Naturschutzfläche zu entwickeln und zu pflegen. Eine Nutzung im Sinne einer Gehölzpflege alle 10 Jahre ist erforderlich, um die Entwicklung zum Wald zu verhindern. Alternativ ist auch die jährlich Mahd der Fläche ab Ende Juli möglich.Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind nicht zulässig, eine sportliche oder gärtnerische Nutzung darf nicht stattfinden.

3.2 Grünfläche Zweckbestimmung Steilhang "SH":
Die Fläche ist im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung und Pflege der Fläche ist nicht zulässig, dieses umfasst auch die Entnahme von Gehölzen. Die Verkehrssicherungspflicht ist hiervon unberührt. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind ebenfalls nicht zulässig.

3.3 Grünfläche Zweckbestimmung Lindenallee "LA":
Die Linden sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume der gleichen Arten (Tilia spec.) zu ersetzen. Lücken in der Allee sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit Bäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen sowie Bodenauffüllungen und -abgrabungen nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sind unter Beteiligung eines Baumspezialisten soweit wie möglich zurückzubauen.

3.4 Grünfläche Zweckbestimmung Spiel-, Sport und Erlebnisgarten "GA":
Diese Fläche ist in ihrer Nutzung unmittelbar dem Jugend- und Begegnungszentrum zugeordnet. Dieses umfasst eine sportliche Nutzung, die Nutzung als Spielplatz mit Spielgeräten sowie die Anlage von Garten- und Gehölzflächen, Wiese/Rasen und Aufenthaltsbereichen.

3.4.1 Tierhaltung auf der Grünfläche Spiel-, Sport und Erlebnisgarten ist zulässig. Die hierfür erforderliche Errichtung von Futterstellen und Unterständen ist zulässig. Versiegelungen sind auf max. 10% der Fläche zu beschränken.

3.4.2 Die Gliederung der Fläche muss entsprechend der Nutzungsintensität in Stufen erfolgen, so dass intensiv genutzte Spiel- und Sportflächen unmittelbar an den Gebäuden liegen. Die Nutzung der Außenflächen nimmt mit Entfernung vom Gebäude ab. Auf den öffentlichen Grünflächen sind auf mind. 20 % der Fläche Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen oder Obstbäumen vorzusehen, mind. 50 % der Fläche ist als Nutzgarten Wiese/Weide und/oder Obstwiese zu nutzen.

3.5 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Verkehrslärm

Zum Schutz der Nutzung des Jugendzentrums vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend der nachfolgenden Abbildung festgesetzt.

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 für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.
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.
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.

Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

Dächer von Gebäuden innerhalb des ehemaligen Bahndammes sind als Gründach extensiv zu begrünen und dauerhaft als solches zu erhalten

6. Zuordnungsfestsetzung
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Der zu erbringende Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaf wird über das Ökokonto der Gemeinde Büchen "Bröthener Weg" erbracht.
- Der zu erbringende Ausgleich für Eingriffe in das geschütztes Biotop "Steilhang" wird über einen separaten Antrag nachgewiesen.

Hinweise:

1. Artenschutzrechtliche Hinweise:

1.1 Die Übergänge von Gebäuden zum natürlichen Wall müssen für Tiere überwindbar hergestellt werden, das gilt auch für offene Durchlässe, Zaunanlagen u. ä..

1.2 Die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich muss mit insektenfreundlichen, nach unten strahlenden Leuchtmitteln (z. B. LED) erfolgen. Eine Beleuchtung der Sukzessionsflächen ist nicht zulässig, ebenso eine Beleuchtung der Außenflächen nach Betriebsschluss.

1.3 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Bauzeitenregelung erforderlich: Eingriffe in Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit vom 1. Dezember bis 28./29. Februar erfolgen, Eingriffe in die Suksessionsflächen nur zwischen September und März.
Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird sowohl über den allgemeinen Biotopausgleich als auch über die Festsetzung 3.4.2 erbracht. Darüberhinaus sind 10 Fledermaus-Flachkästen aufzuhängen.

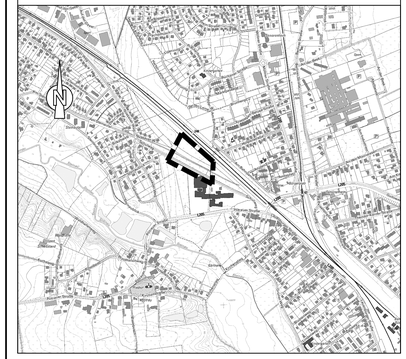
2. Vorschriften:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ....., folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 "Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 54 "Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg".
Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:
Der Bebauungsplan Nr. 54 umfasst das Gebiet nördlich der Straße Schulweg, südlich der Bahnlinie HH - Berlin, Jugendzentrum.

Übersichtskarte M. 1 : 10.000



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 54
"Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) ● §4(1) ● §4(2) ○ §3(2) ○ §4a(3) ○ §10 ○

GSP Ingenieurgesellschaft mbH
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Gosch-Schreyer-Partner Fax : 0 45 31 / 67 07 79
Beratende Ingenieure (VBI) E-mail:oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 06.02.2019 / L

P-Nr.: 15 / 1061