

Bau-, Wege- und Umweltausschuss Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 62



GSP

Ingenieurgesellschaft mbH | Paperberg 4, 23 843 Bad Oldesloe | Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 | Fax: - 79

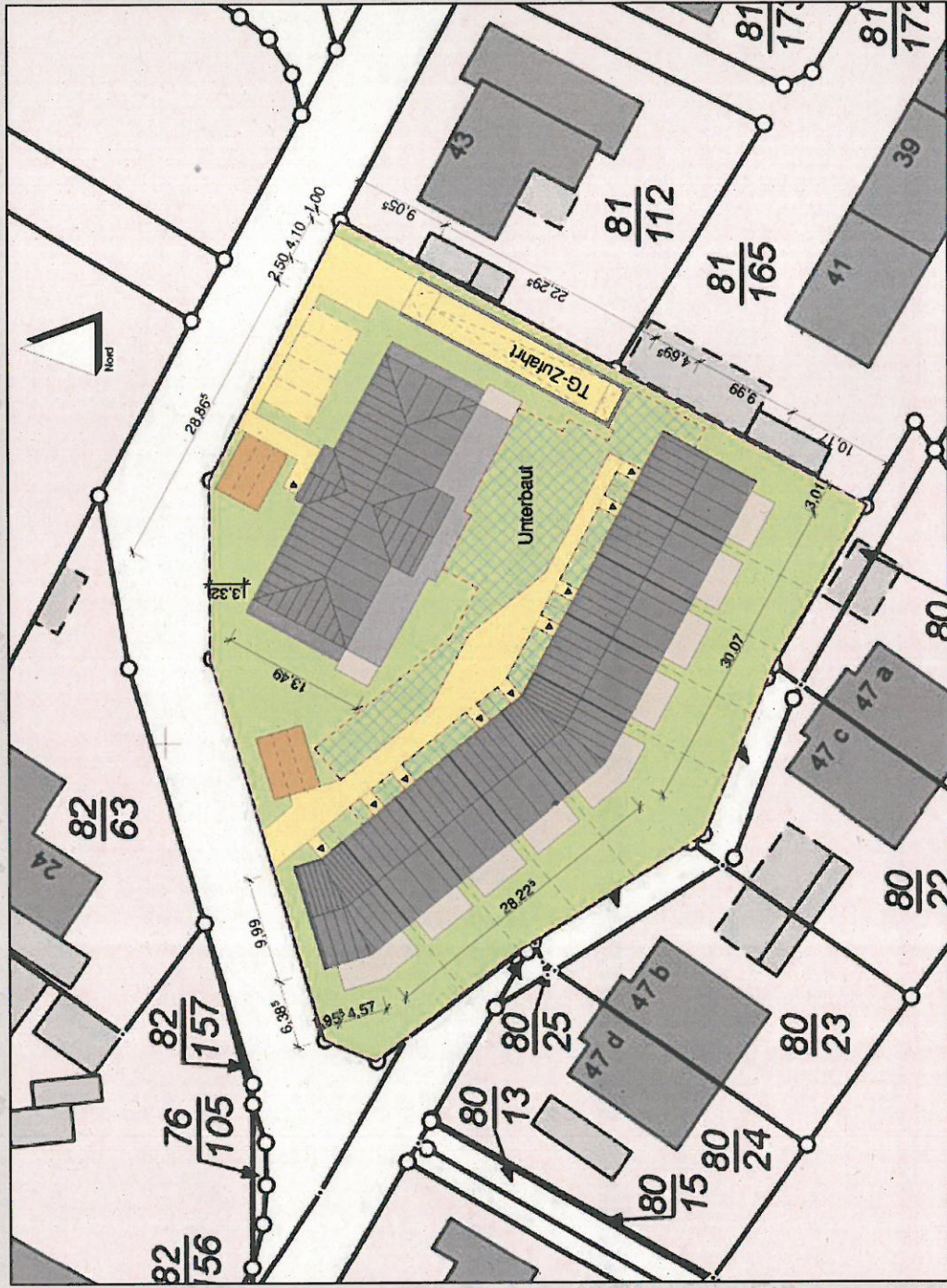
BBS Büro Greuner-Pönicke

TOP 11 **Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal“**

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

GSP

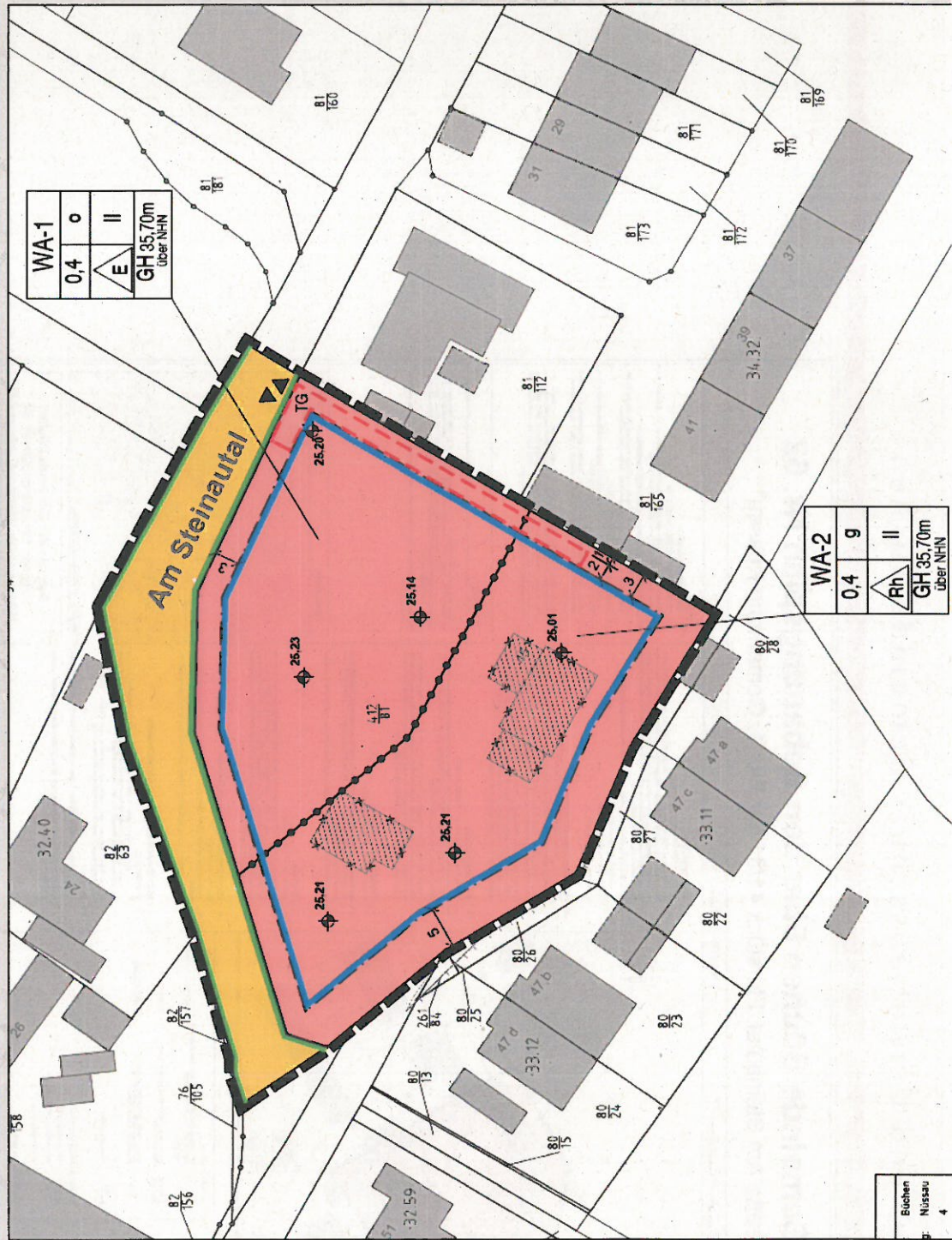
Bau-, Wege- und Umweltausschuss Gemeinde Büchen



GSP

[illegible]

Bau-, Wege- und Umweltausschuss Gemeinde Büchen



GSP

Bau-, Wege- und Umweltausschuss Gemeinde Büchen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 In der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Innerhalb des Untergeschosses (UG) sind die nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen,
- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- Lagerflächen und Lagerräume

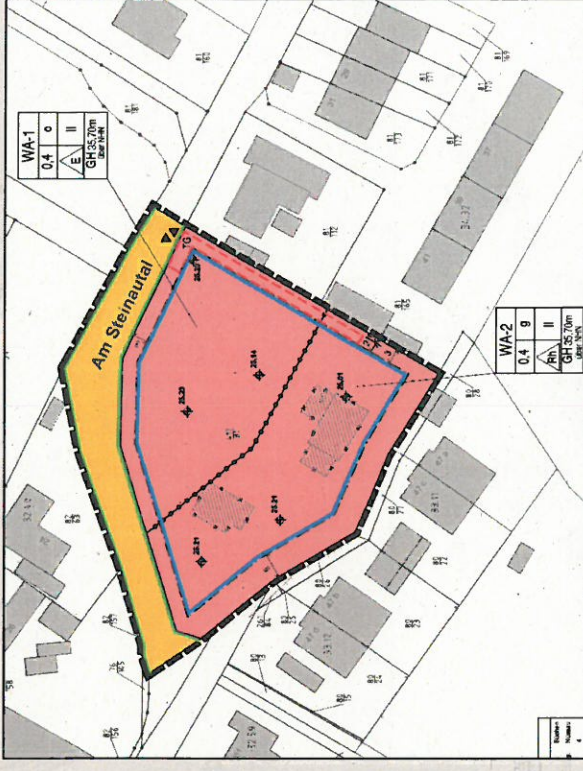
2. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (u.NHN.).

2.2 Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.



Bau-, Wege- und Umweltausschuss Gemeinde Büchen

3. Maß der baulichen Nutzung

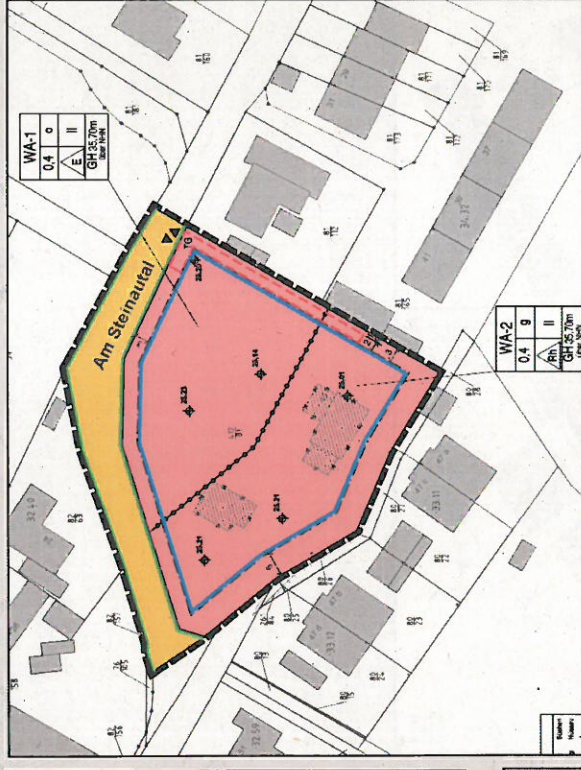
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 17, 20, 21 a BauNVO)

- 3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird das Untergeschoss (UG) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit angerechnet, wenn die Hauptnutzung des ruhenden Verkehrs überwiegt.
- 3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Untergeschosses (UG) sowie dessen oberirdische Zufahrt nur in der festgesetzten Fläche der Tiefgarage (TG) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Oberirdisch ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



5. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

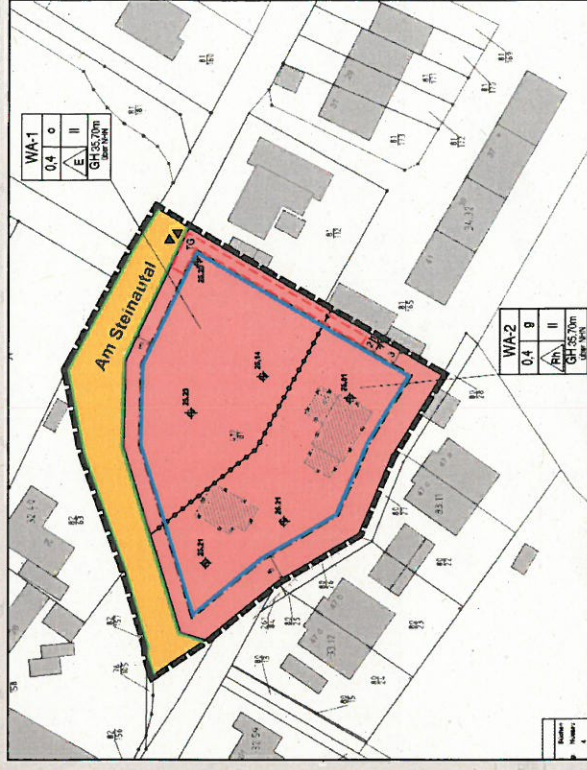
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind drei hochstämmige Laub- oder Obstbaum am Mehrfamilienhaus sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) auf den Grundstücken der Reihenhäuser je ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 10/12 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind maximal zwölf (12) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

6.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine (1) Wohnung pro Reihenhausscheibe zulässig.



7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

7.1 Dacheindeckungen

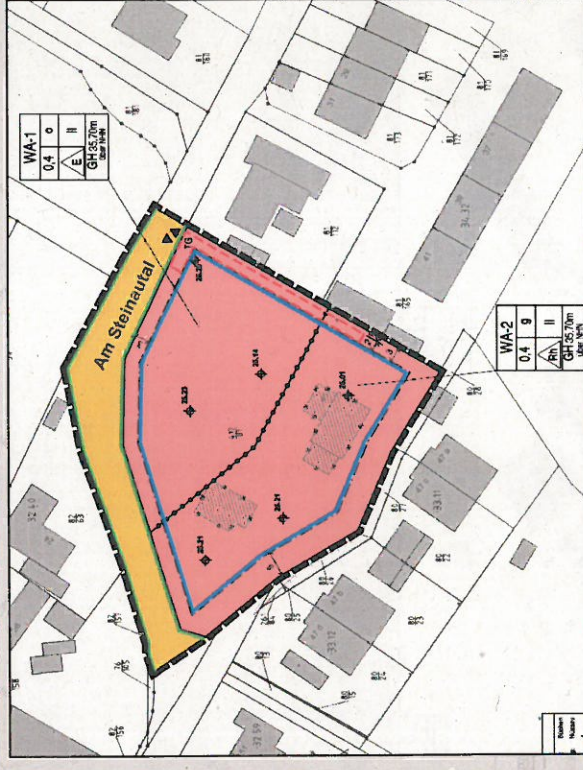
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind für Steildächer nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

7.2 Stellplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62
"Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"

