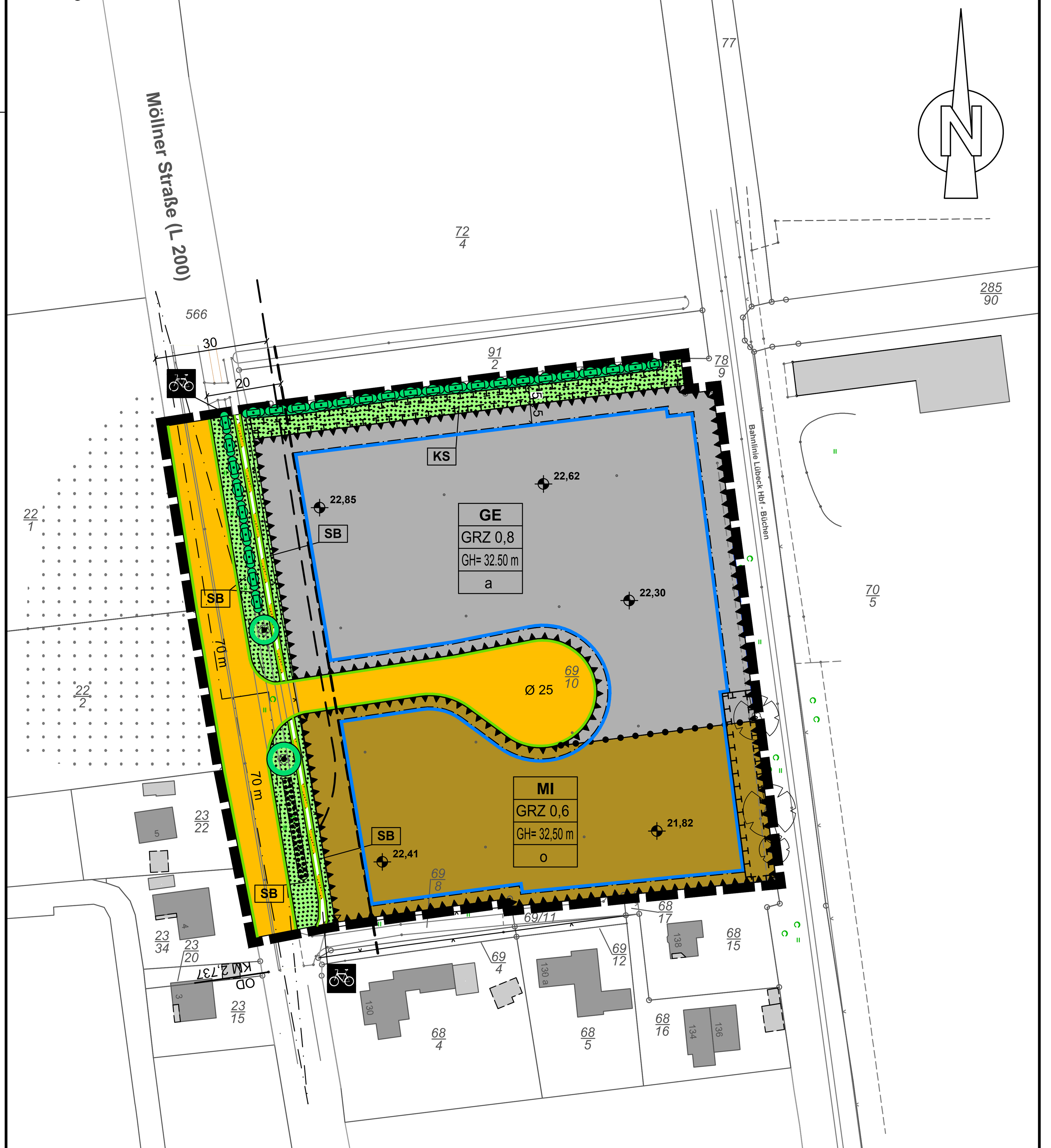
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 59
"Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, nördliche Ortslage"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO 1990/2017



Plangrundlage (Okt. 2018):
Vermessungsbüro Boysen (ÖbVI)
Waldstraße 10
21493 Schwarzenbek

Gemeinde: Büchen
Gemarkung: Nüssau
Flur: 3

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
MI – Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GE – Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO**
GRZ – Grundflächenzahl (GRZ)	
GH – Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**
o – Offene Bauweise	
a – Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung: Radweg	
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**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflegeund zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
5,00 – Maßangabe in Meter	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
Öffentliche Grünfläche	
SB – Straßenbeleitgrün	
KS – Knickschutzstreifen	
Nachrichtliche Übernahmen	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
Anbauverbotszone (20 m)	§ 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG
Waldschutzstreifen (30 m)	§ 24 Abs. 2 LWaldG
Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10
Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
OD KM 2,737 – Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStrG oder § 4 StrWG
Wald außerhalb des Plangebietes	
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorh. Flurstücksgrenze	
70/5 – vorh. Flurstücksnummer	
vorh. Gebäude	
Kronenbereich	
22,65 – Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung
(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche/ alternativ 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m²/ alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche/ alternativ 400 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.2.2, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.2.4 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

3. Höhe von baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) werden durch die Höhenangabe über NHN festgesetzt und dürfen nicht überschritten werden.

3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf ausnahmsweise durch betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen überschritten werden. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe um bis zu 2,00 m zulässig.

4. Bauweise
(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich in der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.

5. Sichtdreiecke
(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Planstraße/ Mölnner Straße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

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

5.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knciks erhalten bleibt bzw. gefördert wird.
Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

5.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Juli) extensiv zu pflegen.
Der Knickschutzstreifen ist zum Gewerbegebiet durch einen dauerhaften, ortsfesten Zaun abzugrenzen. Die Abgrenzung muss bereits zu Beginn der Tiefbau- und Erschließungsarbeiten funktionstüchtig sein.

5.3 Für alle Bäume und Flächen mit Erhaltungsgebot sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen durchzuführen. Der durchgängige Charakter des Gehölzstreifens ist dauerhaft zu erhalten. Für die Dauer der Bauzeit ist Baum- und Wurzelschutz vorzusehen.

5.4 Die Festsetzung der südöstlichen Maßnahmenfläche dient dem Schutz der dort stehenden Landschaftsbild prägenden Eichen. Daher sind in dem festgesetzten Bereich Bodenversiegelungen sowie die Anlage von Nebenanlagen, Gebäuden nicht zulässig. Zulässig ist die Anlage von Grünflächen oder Lager- und Parkplätzen auf nur geschotterten Bodenbelegen und nur außerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume. Unterhalb der Baumkronen ist ausschließlich die Anlage von Grünflächen zulässig. Die Festsetzung gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung vor Gewerbelärm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 der Gemeinde Büchen im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente LEK,i,k (bezogen auf 1 m2) von 40 dB(A) nachts nicht überschreiten:

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt gemäß DIN 45691 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

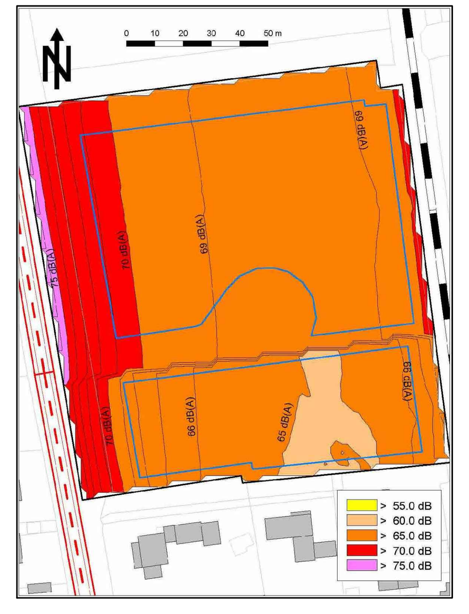
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für das jeweilige Betriebsgrundstück aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in APegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmung sowie Reflexion im Plangeltungsbereiches, Lärmquelle 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

6.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Abbildung 1 der Schalltechnischen Untersuchung



maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, Abbildung 2 der Schalltechnischen Untersuchung

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines 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.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte 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 und ausgewiesenen maßgeblichen Außen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen sind innerhalb des Mischgebietes in einem Abstand von 30 m zur Bahnstrecke sowie 30 m zur Straßenmitte der Möllner Straße nur in geschlossener Gebäudeform. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

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.

HINWEISE:

1. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
2. Hinweise zum Artenschutz:
   Für die Herstellung des Knickdurchbruches sind folgende Vorgaben einzuhalten:
   - Durchführung des Gehölzrückschnittes Anfang Oktober und Rodung der Stubben mit einem Zeitverzug von ca. 2 Wochen.
   - Alternativ Durchführung des Gehölzrückschnittes zwischen 1.10 und Rodung der Stubben ab Anfang Mai.

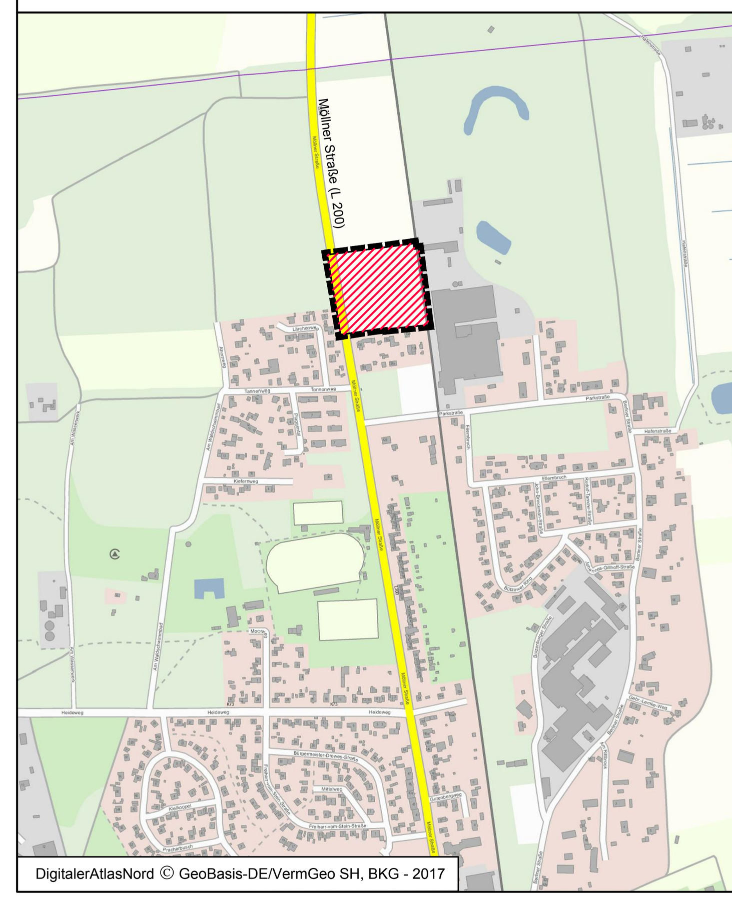
Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59 "Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, nördliche Ortslage" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:
Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, nördliche Ortslage

Übersichtskarte

M.1:10000



DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/VermGeo SH, BKG - 2017

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 59
"Östlich der Möllner Straße, westlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, nördliche Ortslage"
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§10
●	●	○	○	○

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

Stand: 04.06.2019 / L.

P-Nr.: 18/ 1116