

Gemeinde Büchen

Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

TOP 7

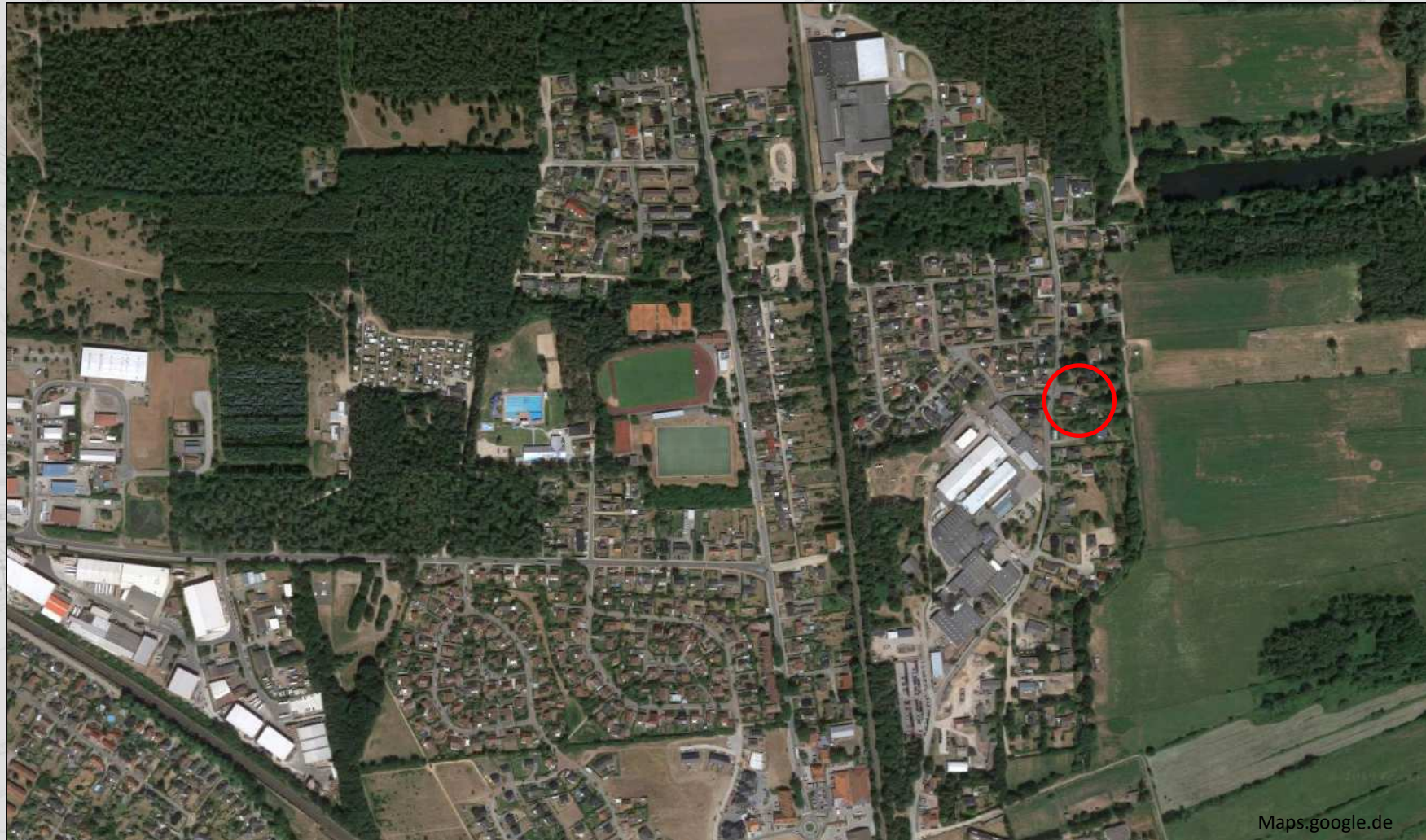
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 47

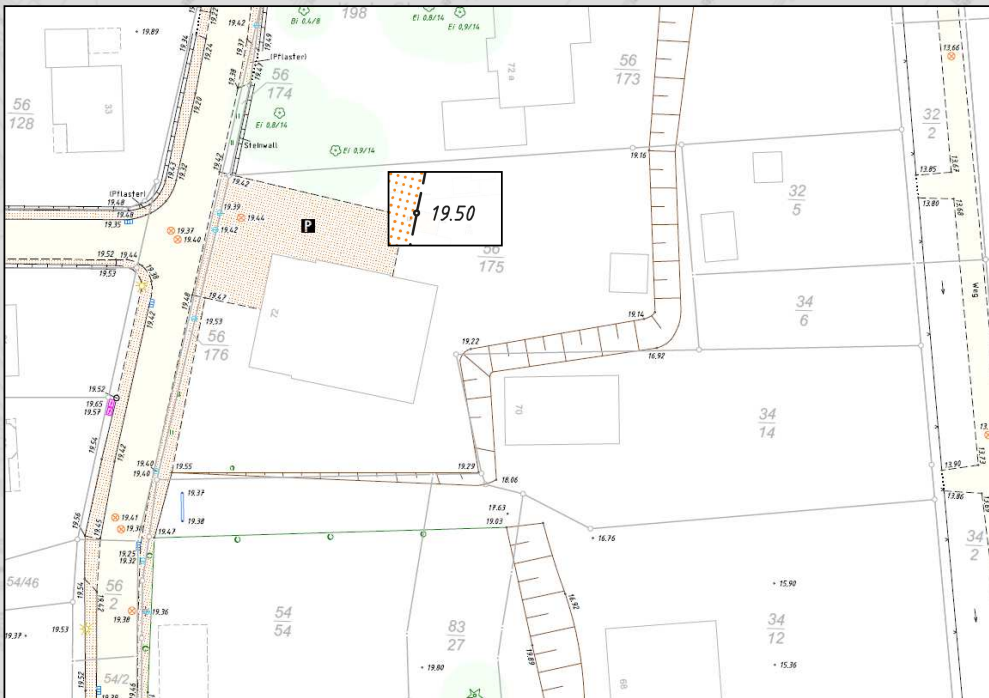
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

TOP 8

Bebauungsplan Nr. 62

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss





Maps.google.de

Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB 28.10.2019 bis 29.11.2019

Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“

Teil A - Planzeichnung M.1:1000 Es gilt die BauNVO 1990/2017	Verkehrsmitteln § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB Strassenverkehrsflächen Strassenbegrenzungslinie 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 Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Geotop Sonstige Planzeichen Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Abgrenzung der Lärmgebietsgrenze § 9 Abs. 7 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 1 Abs. 4 BauNVO § 9 Abs. 6 BauGB Abgrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 6 BauGB Schuttbereich § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Darstellungen ohne Normcharakter vord. Flurstücksgrenze vord. Flurstücksgrenze vord. Gebäude Geländehöhe in Meter über NN	Satzung Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen: Das Plangebiet liegt: - östlich der Berliner Straße an der Kreuzung Johannes-Gilhoff-Straße, - südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a, - östlich der freien Landschaft im Übergang der Schutzflächen des Elbe-Lübeck-Kanals - sowie nördlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 64. Es umfasst das Flurstück 56/175 der Flur 3 Gemarkung Nissenau. Übersichtskarte M.1:15000 Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmgebiets entsprechen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. § 5.3 Zum Schutz der Nachbarteile sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für die der Bahnstrecke zugewandten Fassaden in einem Abstand von 100 m zur Bahnstrecke und für die der Berliner Straße zugewandten Fassaden sowie Seitenfassaden beidseitig der Berliner Straße in einem Abstand von 46 m zur Straßenmitte zum Schutz der Nachbarteile für Schall- und kindersicherer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Lüftungsweg nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. § 5.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Eintragsverfahrens ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. HINWEISE: - Das Grundstück Berliner Straße 72 (Flurstück 56/175) ist als sogenannte Prüffläche in das Altlastenregister des Kreises Herzogtum Lauenburg - unteren Bundesarchivbehörde - eingetragen. Mit Bodenvoruntersuchungen ist zu rechnen. - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschläge (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden. - In der Gemeinde Büchen sind Kompfrettil nicht auszuweisen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Straßen und Straßenbau ist die Fläche gem. Kompfrettilverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kompfrettil zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landesministerium Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.
Planzeichenerklärung Planzeichen Erläuterungen Festsetzungen Art der baulichen Nutzung WA Allgemeine Wohngebiete M Mischgebiete Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Flr 31,00m Flurbreite als Höchstmaß Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen 0 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 0 Offene Bauweise Baugrenze	Teil B - Text 1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig. 3. Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB 3.1 Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI-1) sind maximal vier Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. 3.2 Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI-2) sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Geotop“ darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländehöhe ist zu erhalten. Jegliche Bebauung auch mit Nebenanlagen ist ausgeschlossen.	Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei Flurstück 56/175“ Kreis Herzogtum Lauenburg Verfahrenstand nach BauGB § 42 § 43 § 44 § 45 § 46 ● ● ● ● ● GSP Gesellschaft für Stadtplanung und Raumordnung mbH Stand: 21.09.2019 P-Nr.: 19 / 1186

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 29.11.2019

16.01.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein
Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.10.2019 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich eines bestehenden Gebäudes. Ein Straßenausbau ist Rahmen des geplanten Vorhabens nicht beabsichtigt. Erforderliche Abstimmungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig vorgesehen.	x

GSP Ingenieurgesellschaft mbH - 23843 Bad Oldesloe
Seite 1 von 25

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 29.11.2019

16.01.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein
Privatperson 1 Als Eigentümer des Flurstückes 34/14 (Berliner Straße 70) melde ich hiermit starke Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 an. Begründung: Bei Ausnutzung der geplanten möglichen Bebauung des Flurstückes 56/175 mit einer Firsthöhe von 31 m über NN ist mit einer starken Verdunklung meines Wohnhauses zu rechnen. Bei der jetzigen Planung wurde nicht berücksichtigt, dass das Höheniveau meines Grundstückes ca. 3 m unterhalb des im Bebauungsplan angegebene Höheniveaus von 19,16 m des Flurstückes 56/175 liegt. Hierdurch wäre ein Nachbargebäude von ca. 15 Metern Firsthöhe aus Sicht meines Grundstückes möglich. Zur Verdeutlichung hier 2 Bilder der örtlichen Gegebenheiten:	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird überarbeitet und die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 29,00 m über NN reduziert, was einer realen Gebäudehöhe über Gelände des Plangebietes von ca. 9,50 m entspricht.	x

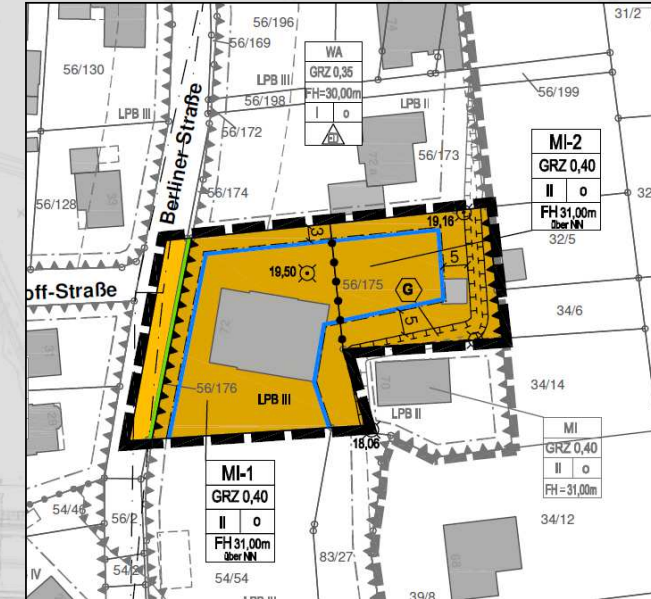


GSP Ingenieurgesellschaft mbH - 23843 Bad Oldesloe
Seite 17 von 25

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Wasserwirtschaft

- Gemäß Abwassersatzung der Gemeinde Büchen ist eine Versickerung grundsätzlich zu prüfen
- Die Sickerfähigkeit des Bodens und der Grundwasserstand sind der Unteren Wasserbehörde durch ein Bodengutachten nachzuweisen.
- allerdings Berücksichtigung der Belange der Altlastenverdachtsfläche
- Eine Versickerung ist nur bei unbedenklichen Bodenverhältnissen möglich.
- Berücksichtigung des Erlasses vom 10.10.2019
„Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“



Abwägungsempfehlung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Die Begründung wird redaktionell ergänzt und ein Hinweis zur gutachterlichen Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche sowie der Sickerfähigkeit des Bodens aufgenommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der entsprechende Erlass ist verbindlich für die Entwicklung von Neubaugebieten anzuwenden.

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Bauaufsicht

→ Redaktionelle Hinweise.

Abwägungsempfehlung

Den Hinweisen wird gefolgt.

Die Unterlagen werden zur Klarstellung redaktionell korrigiert.

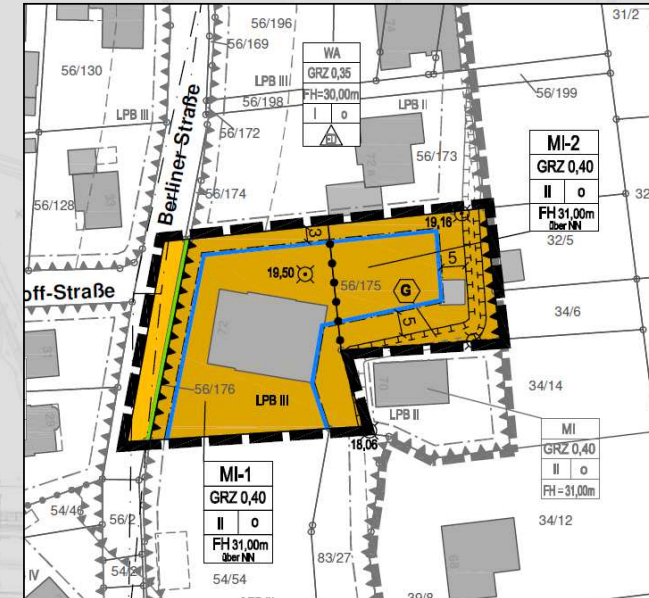
Kreis Herzogtum Lauenburg, Abfall und Bodenschutz

- Plangebiet als Archivfall A2 im Kataster der altlastenverdächtigen Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg eingestuft.
- Form der Aufschüttungen innerhalb des Plangebietes unbekannt, sensiblere Nutzung geplant
- Vor Umsetzung der Planungen ist das Grundstück gutachterlich zu beurteilen.

Abwägungsempfehlung

Dem Hinweis wird gefolgt

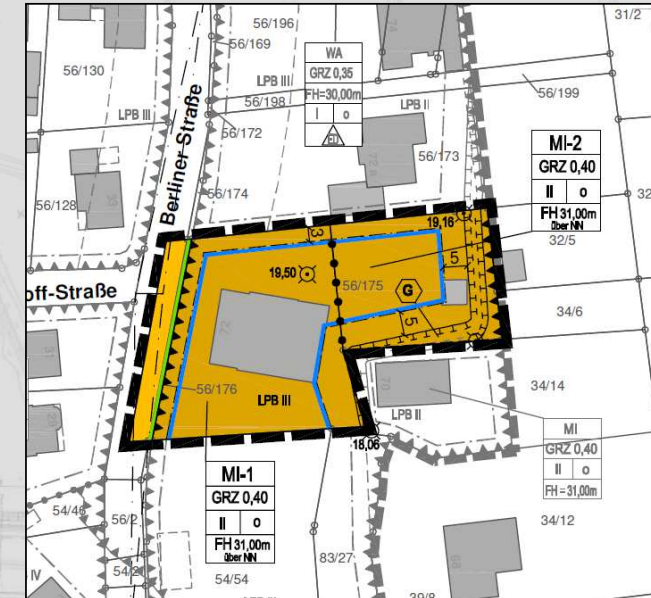
Eine entsprechende Erläuterung und ein Hinweis werden in den Unterlagen ergänzt.



Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Landschaftsplanung und Naturschutz

- Die Ausführungen der Ziffer 8 sind zu überarbeiten und zu konkretisieren.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes ist eine wirksame Eingrünung der geplanten baulichen Entwicklung vorzusehen.
 - Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und Ergänzung durch weitere Anpflanzungen
- Ausschluss von baulichen Anlagen zwischen der Baugrenze und der bestehenden Hangkante des Geotopes
- Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen



Abwägungsempfehlung

Den Hinweisen wird gefolgt.

- Die Ausführungen zur Landschaftspflege werden hinsichtlich der Planungen konkretisiert.
- Erweiterung der Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. mit einem verbindlichen Entwicklungsziel
- Aufnahme von Bauzeitenregelungen

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Städtebau und Planungsrecht

Durchmischung des Mischgebietes muss gewährleistet werden.

→ Festsetzung eines Mischgebietes nicht ausschließlich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zulässig.

Abwägungsempfehlung

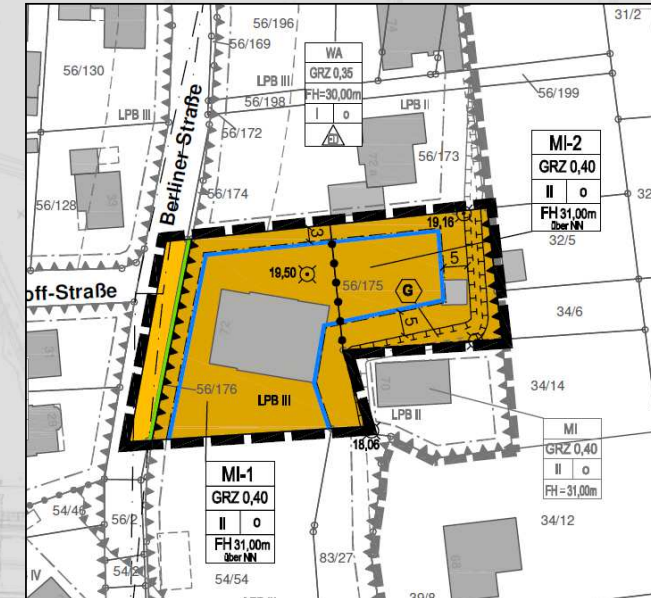
Der Hinweis wird zur Kenntnis

Die Unterlagen werden zur Klarstellung redaktionell korrigiert.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb eines großflächig festgesetzten Mischgebietes.

Neben einer möglichen wohnbaulichen Entwicklung soll eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Entwicklung nicht eingeschränkt, sondern explizit weiterhin möglich sein.

Die erforderliche Durchmischung wird durch die großräumigen Mischgebietsflächen gewährleistet.



Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante StellungnahmenPrivatpersonen

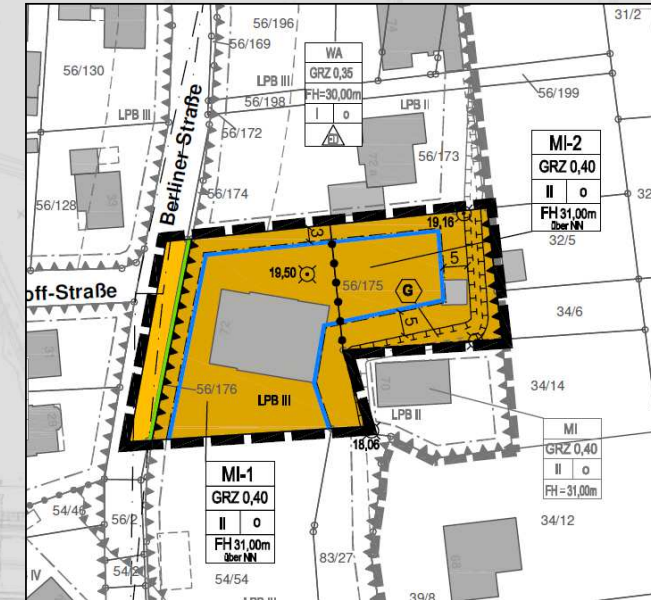
Die zulässige Gebäudehöhe ist aufgrund des Geländeversprunges zur Bestandsbebauung nicht verträglich

- Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten kein Einfügen des Planvorhabens
- Reduzierung der Gebäudehöhe (derzeit 11,5 m reale Gebäudehöhe zulässig)
- Keine Nutzungsänderung, alternativ Firsthöhenbegrenzung auf bestehende Höhe
- Begrenzung auf 1 Vollgeschoss
- Rücknahme der Baugrenze in westliche Richtung
- Emissionskonflikte mit bestehender Heizungsanlage
 - Abstand der Baugrenze mind. 15 m zum Schornstein Flurstück 34/14

Abwägungsempfehlung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

- Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 29,0 m üNN (9,50 m ü. Gelände) begrenzt
- 2 Vollgeschosse mit Grundgedanken des sparsamen Umganges mit Grund und Boden weiterhin zulässig.
- Planvorhaben umfasst keine Nutzungsänderung, Gebietsfestsetzung bleibt unverändert erhalten
- Keine Rücknahme der Baugrenze, Emissionskonflikte mit bestehender Bebauung nicht bekannt und hinsichtlich der Windrichtungen nicht zu erwarten
- Durch bauliche Entwicklung in nördlicher Lage keine unverhältnismäßige Verschattungssituation zu erwarten



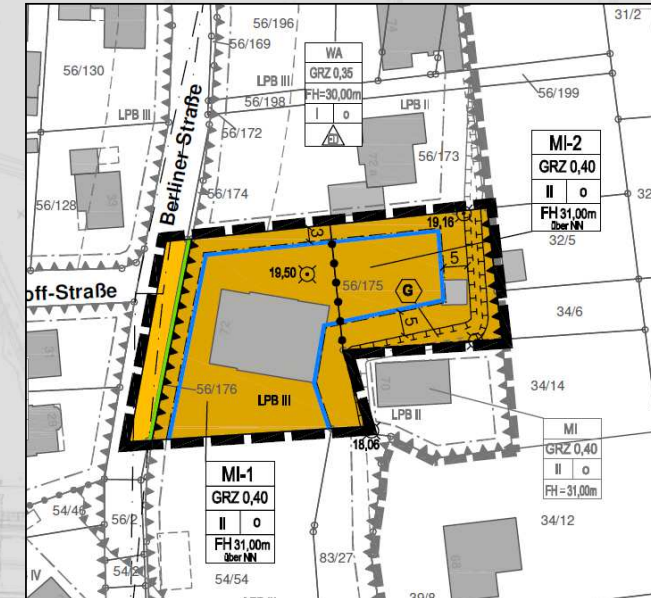
Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB – planungsrelevante StellungnahmenPrivatpersonen

- Zulässige Gebäudehöhe fügt sich nicht in das Ortsbild ein (9,00 m verträglich)
- Reduzierung auf max. 1 Vollgeschoss als Übergang zu dem nördlichen Wohngebiet
- Beeinträchtigung des Geotopes durch Heranrücken der Baugrenze
- Anlass der Planung ist ungenau beschrieben
- Planvorhaben ausschließlich Bauwunsch eines Einzelnen, Planungsziel ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche, Kostenübernahmeerklärung
 - angestrebte Bebauungsplanänderung dürfte unzulässig sein

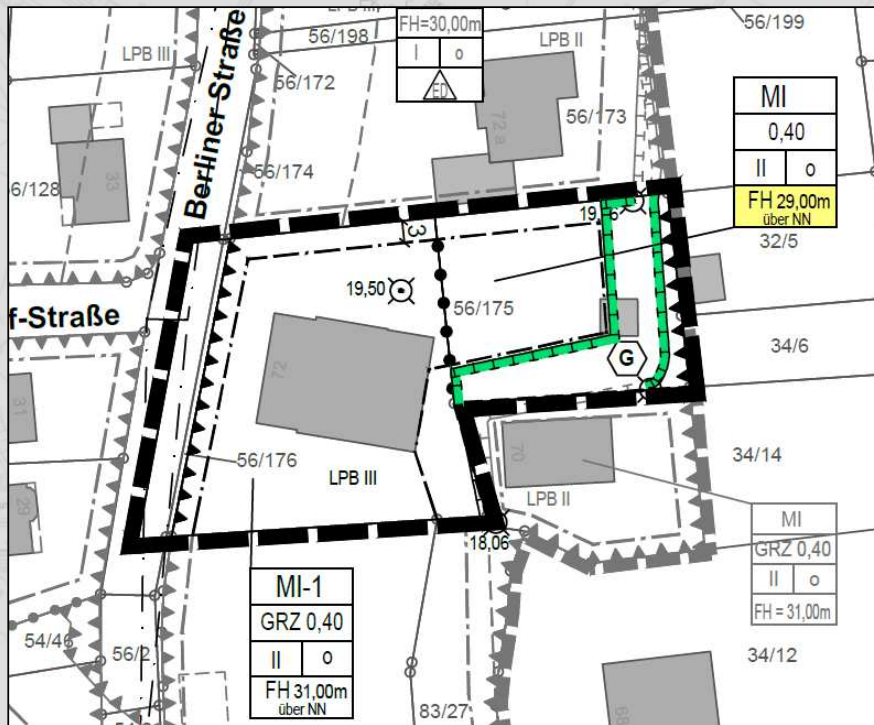
Abwägungsempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

- Reduzierung der Gebäudehöhe auf 9,50 m über Gelände des Flurstückes 56/175
- Geschossigkeit wird aufgrund des sparsamen Umganges mit Grund und Boden beibehalten
- Erweiterung des Schutzbereiches des Geotopes
- Die Ausführungen zum Anlass der Planungen werden ergänzt.
- Bauliche Nachverdichtung folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- Die Planung schafft die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes, eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung soll nicht eingeschränkt werden
- Gem. § 11 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde städtebauliche Verträge u.a. zur Kostenübernahme schließen



Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss



4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als gehölzbewachsener Hangbereich zu erhalten und durch weitere gebietsheimische Anpflanzungen aufzuwerten.

Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehenden Hangkante des Geotops ein 5,00 m breiter Saumstreifen vorzulagern und extensiv zu pflegen.

Bauliche Anlagen jedweder Art, auch genehmigungsfreie Anlagen gemäß LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.

HINWEISE:

1. Das Flurstück 56/175, Gemarkung Nüssau, Flur 3 ist als Archivfall A2 im Kataster der altlastenverdächtigen Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg eingestuft. Vor Umsetzungen der Planungen ist das Grundstück einer gutachterlichen Beurteilung zu unterziehen.

4. Artenschutz:

Bäume und Gebüsch dürfen nur außerhalb der Brutzeiten für europäische Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar gefällt und beseitigt werden.

Größere Bäume (ab einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm) dürfen nur außerhalb der Sommernutzungszeiten für Fledermäuse, d. h. zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar gefällt werden.

Bei einem Abriss von Gebäuden ist der Bestand rechtzeitig vor Beginn des Bauvorhabens von einer geeigneten Fachperson auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Brutvögel zu untersuchen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus ggf. abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

„Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“

Teil A - Planzeichnung M.1:1000 Es gilt die BauNVO 2017 Planzeichenerklärung Planzeichen Erläuterungen Festsetzungen Art der baulichen Nutzung WA Allgemeine Wohngebiete MI Mischgebiete Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Fl 31,30 m Fließhöhe als Höchstmaß Bauweisen, Bauformen, Bauweisen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO § 22 und § 23 BauNVO • nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig • Offene Bauweise • Bauweise	Teil B - Text Verkehrsmittel § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 BauO Strassenverkehrsflächen Strassenbegrenzungslinie 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 BauO Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO 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 BauO Umschließung § 9 Abs. 7 BauO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO Abgrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten § 9 Abs. 8 BauO § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauO Nachrichtliche Übernahmen Sichtsbereich Darstellungen ohne Normcharakter vorn. Flurstücksgrenze vorn. Flurstücknummer vorn. Gebäude Geländehöhe in Meter über NN	4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauO Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als geotopbewahrender Hangbereich zu erhalten und durch weitere geotoprechtliche Anforderungen aufzuweisen. Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehende Hangbereich des Geotops ein 5,00 m breiter Baumstreifen vorzulassen und extensiv zu pflegen. Bauliche Anlagen (jedweder Art, auch genehmigungsfreie Anlagen gemäß LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen) sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig. 6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauO Schutz vor Verkehrslärm § 5.1 Die Schutzfläche in den Mischgebieten sind zu asphaltieren oder mit einer vergleichbar ebenen Oberfläche zu versehen. § 5.2 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmgebiete nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Für richtungsfest strahlende bzw. schallablenkende Fronten gelten jeweils eine Stufe niedrigere Lärmgebiete. Den jeweiligen genannten Lärmgebieten entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz: Abbildung 11 Lärmgebietsbereiche für schallschutztechnische Untersuchung von Bebauungsanlagen 10. 47 der Deutschen Bundesagentur für Bauwesen	HINWEISE: 1. Das Flurstück 56/175, Gemarkung Nüssau, Flur 3 ist als Archivat A2 im Kataster der altbesessenen Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg eingetragen. Vor Umsetzungen der Planungen ist das Grundstück einer gutachterlichen Beurteilung zu unterziehen. 2. In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuscheiden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Vorwasser/Ström- und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskreisamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. 3. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden. 4. Antenschutz: Bäume und Geäst dürfen nur außerhalb der Brutzeiten für europäische Vogelarten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 31. März, Februar gefällt und beseitigt werden. Größere Bäume (ab einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm) dürfen nur außerhalb der Sommerdormanzzeiten für Fledermäuse, d.h. zwischen dem 01. Dezember und dem 31. März, Februar gefällt werden. Bei einem Abriss von Gebäuden ist der Bestand rechtzeitig vor Beginn des Bauverfahrens von einer geeigneten Fachperson auf Fledermäuse zu untersuchen und die Haltung durch Fledermäuse sowie auf andere zu untersuchen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verstoßbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus ggf. abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nur Änderungen und Ergänzungen sind farbig dargestellt	Übersichtskarte M.1:15000 Satzung Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung von folgender Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“ beschlossen: Das Plangebiet liegt - östlich der Berliner Straße an der Kreuzung Johannes-Gilhoff-Straße, - südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a, - westlich der freien Landschaft im Übergang der Schutzflächen des Elbe-Übels-Kanals - sowie nördlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 64. Es umfasst das Flurstück 56/175 der Flur 3 Gemarkung Nüssau.
Planzeichenerklärung Rechtsgrundlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO § 4 BauNVO § 6 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO § 18 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO § 22 und § 23 BauNVO	1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. 2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauO 3.1 Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI-1) sind maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. 3.2 Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI-2) sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.	Die schallschutztechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmgebietes genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. § 5.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für die der Bahnstrecke zugewandten Fassaden in einem Abstand von 180 m zur Bahnstrecke und für die der Berliner Straße zugewandten Fassaden sowie Seitenfassaden beidseitig der Berliner Straße in einem Abstand von 45 m zur Straßenmitte zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. § 5.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.	Satzung Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung von folgender Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“ beschlossen: Das Plangebiet liegt - östlich der Berliner Straße an der Kreuzung Johannes-Gilhoff-Straße, - südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a, - westlich der freien Landschaft im Übergang der Schutzflächen des Elbe-Übels-Kanals - sowie nördlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 64. Es umfasst das Flurstück 56/175 der Flur 3 Gemarkung Nüssau.	Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei Flurstück 56/175“ Kreis Herzogtum Lauenburg Verfahrensstand nach BauO § 40 § 41 § 42 § 43 § 44 GSP Stadt & Preis Stand: 16.01.2019 / L. P-Nr.: 13 / 1186