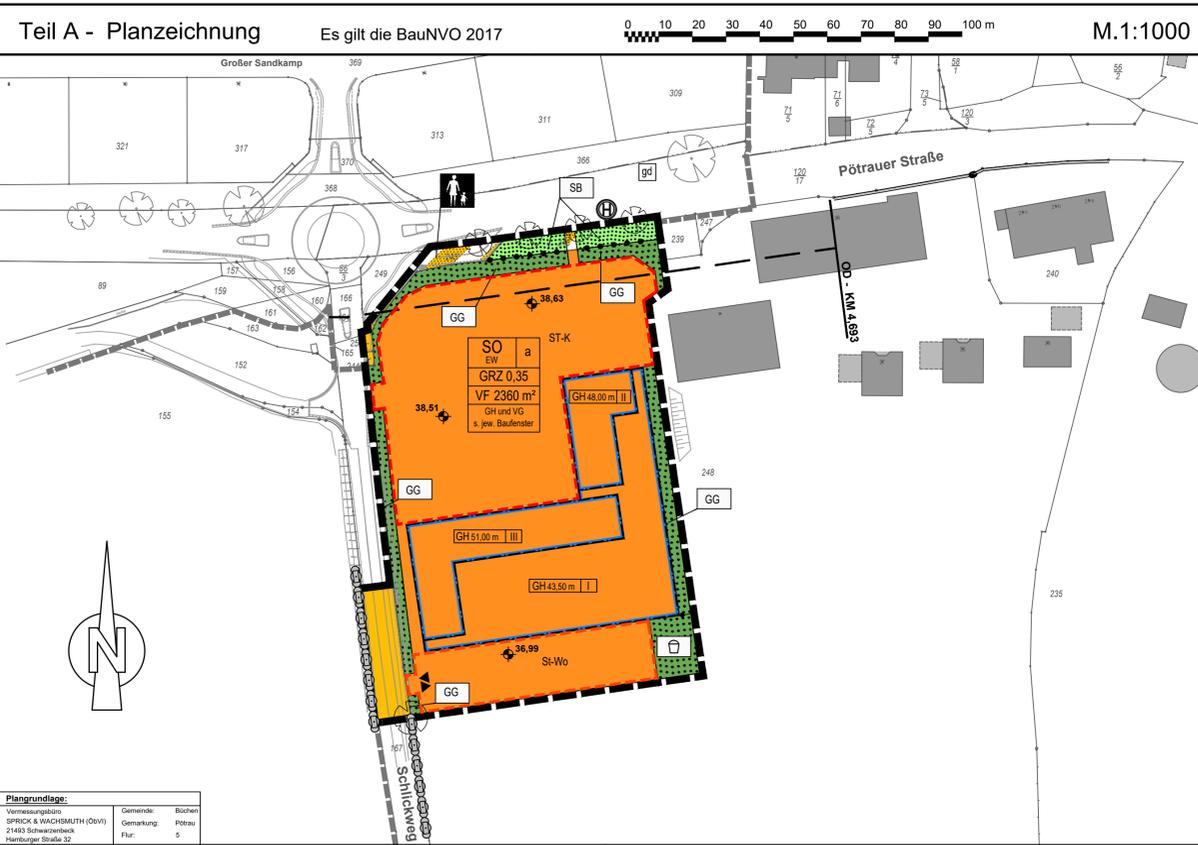


Satzung der Gemeinde Büchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Pötrauer Tor"



Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung sowie dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

- großflächiger Einzelhandel im Erdgeschoss,
- temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfäche von max. 60 m²,
- Wohnungen oberhalb der Erdgeschosses, zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme von Ferienwohnungen.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes SO-EW ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m² zulässig.

1.1.2.1 Zur zulässigen Verkaufsfläche bis zu 1.650 m² des großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel zählt diejenige Fläche, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Der Windfang, der Eingangsbereich und die Vorkassenzone sowie Sitzbereiche gehören nicht zur Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen dürfen daher auch kein Verkauf und keine Sonderaktionen stattfinden. Die Büchener Sortimentsliste ist zu berücksichtigen.

zentrenrelevante Sortimente	darin nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Augenoptik, Hörgeräteakustik • Bekleidung, Wäsche • Bücher • Fahrräder und Zubehör • Foto und Zubehör • Hausrat, Glaswaren, Porzellan und Keramik • Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.) • Lederwaren, Koffer und Taschen • Musikalien, Musikinstrumente • Papier-, Schreibwaren, Bürobbedarf • Sanitätswaren • Spielwaren • Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsperr-, Campingartikel usw.) • Uhren, Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel (Apotheken) • Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel) • Nahrungs- und Genussmittel • Parfümeriewaren • Pharmazeutische Artikel • Schnittblumen, Floristik • Zeitungen und Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> • Antiquitäten und Kunstgegenstände • Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör • Elektroklein- und -großgeräte • baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.) • Farben und Lacke, Tapeten • Kfz-Zubehör • Leuchten und Leuchtmittel • Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.) • Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf • Tierhaltung, Tiere, zoolog. Artikel • Teppiche und Bodenbeläge • Unterhaltungselektronik

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO-EW kann die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Obergrenze für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise
 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

4. Höhe baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhen Null (ü.NHN.)

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

- Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ab einer jeweiligen Entfernung der Dachkante von 2,00 m um bis zu 2,00 m zulässig.

5. Sozialer Wohnungsbau
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

5.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen (SO-EW) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

6. Stellplätze und Nebenanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Stellplätze in der festgesetzten Fläche der „Kundenstellplätze“ (St-K) und der „Stellplätze Wohnnutzung“ sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Innerhalb des Sondergebietes SO-EW 2 ist die Errichtung von Einkaufswagenboxen nur oberirdisch in der festgesetzten Fläche der Stellplatzanlage zulässig. Die Errichtung weiterer Nebenanlagen ist unzulässig. Die Errichtung temporärer Verkaufsstände auf der Fläche der Kundenstellplatzanlage ist zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Auf der Kundenstellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes (SO-EW) ist je sechs Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

8.2 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

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

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleichsbedarf von 5.000 m² und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleich von 210 m Knickausgleich ermittelt. Der entsprechende Ausgleich wird im Rahmen des weiteren Verfahrens extern nachgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

1. Stellplätze

In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

2. Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile

2.1 In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ ist für die Fassaden der Hauptgebäude ausschließlich Verbundmauerwerk in den Farben rot und rotbraun zulässig.

2.1.1 Für die Brüstungen der Balkone sind auch anderen Materialien in hellen Farben sowie Glas zulässig.

3. Dacheindeckungen

3.1 Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

3.1.1 Von einer Dachbegrünung gemäß den voran genannten Festsetzungen nach der Nummer 3.1 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbarer Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen von Gebäuden zulässig.

3.2 Die Errichtung von Fotovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig. Auf Dachbegründung kann im Bereich unterhalb von Anlagen zur solaren Nutzung verzichtet werden.

4. Sonstige bauliche Anlagen

Es sind helle Materialien zu verwenden, deren Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung und in Ausrichtung zur festgesetzten Fläche der Kundenstellplatzanlage und nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

5.2 Innerhalb des Sondergebietes SO-EW sind für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel sowie für den Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren je Betrieb Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:

- Zwei firmenbezogene Werbeanlagen mit einer jeweiligen Größe bis zu 5,5 m²

5.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen.

5.3.1 Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden.

5.4 Innerhalb des Sondergebietes SO-EW ist ein freistehender Werbepylon mit mehreren Werbetafeln für die Einzelhandelsnutzungen des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ als Gemeinschaftswerbepylon bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Gelände bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.

5.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ ist die Errichtung von 5 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen in der privaten Grünfläche Gliederungsgrün (GG) zulässig.

HINWEIS:

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 § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Pötrauer Tor", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Für das Gebiet Südlich der Pötrauer Straße, östlich des Schlickweges.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 11 BauNVO
GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I / II / III Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
GH z.B. 51,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
VF maximale Verkaufsfläche in m ²	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a Abweichende Bauweise	§ 22 und § 23 BauNVO
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Fußweg	
Ein- und Ausfahrt PKW und LKW	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
GG Gliederungsgrün	
Spielplatz	
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:	
SB Straßenbegleitgrün	

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Kfz- und Fahrradstellplätze für die Einzelhandelseinrichtungen	
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Kfz- und Fahrradstellplätze für Wohnen	
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
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorh. Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücksnummer	
vorh. Gebäude	
vorh. Böschung	
Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
Kronenbereich	
Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
Haltestelle	
Grünelemente, für die der Denkmalschutz in Aussicht genommen ist	§ 5 Abs. 4 BauGB
Grenze der angrenzenden Bebauungspläne	

3. Abweichende Bauweise
 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

4. Höhe baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhen Null (ü.NHN.)

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

- Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ab einer jeweiligen Entfernung der Dachkante von 2,00 m um bis zu 2,00 m zulässig.

5. Sozialer Wohnungsbau
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

5.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel und Wohnen (SO-EW) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

6. Stellplätze und Nebenanlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Stellplätze in der festgesetzten Fläche der „Kundenstellplätze“ (St-K) und der „Stellplätze Wohnnutzung“ sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2 Innerhalb des Sondergebietes SO-EW 2 ist die Errichtung von Einkaufswagenboxen nur oberirdisch in der festgesetzten Fläche der Stellplatzanlage zulässig. Die Errichtung weiterer Nebenanlagen ist unzulässig. Die Errichtung temporärer Verkaufsstände auf der Fläche der Kundenstellplatzanlage ist zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Auf der Kundenstellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes (SO-EW) ist je sechs Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

8.2 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

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

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleichsbedarf von 5.000 m² und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Ausgleich von 210 m Knickausgleich ermittelt. Der entsprechende Ausgleich wird im Rahmen des weiteren Verfahrens extern nachgewiesen.

Übersichtskarte M.1:25000

HINWEIS:

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

Satzung der Gemeinde Büchen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Pötrauer Tor"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB	
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10	

23843 Bad Oelenrode
 Gosch & Prieue
 Ingenieurbüro
 Tel.: 0 45 31 / 67 07 -0
 Fax: 0 45 31 / 67 07 79
 E-Mail: oelosen@gsp-ig.de

Stand: 11.03.2020 / L.
P-Nr.: 19/1193