

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

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 2017

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

M.1:1000



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, Bürobedarf • Sanitätswaren • Spielwaren • Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdspors-, 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.

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)	
VF maximale Verkaufsfläche in m ²	
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	
St-K	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St-Wo	Kfz- und Fahrradstellplätze für die Einzelhandelseinrichtungen
St-Wo	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St-Wo	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
38,51	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
	Kronenbereich
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches
	Haltestelle
gd	Grünelemente, für die der Denkmalschutz in Aussicht genommen ist § 5 Abs. 4 BauGB
	Grenze der angrenzenden Bebauungspläne

Übersichtskarte

M.1:25000



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
●	●	○	○	○	○

Stand: 23.03.2020 / L.
P-Nr.: 19/1193

GSP Gosch & Prieue
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oelenrode
Papenberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 -0
Fax: 0 45 31 / 67 07 79
E-mail: oelsoen@gsp-ig.de