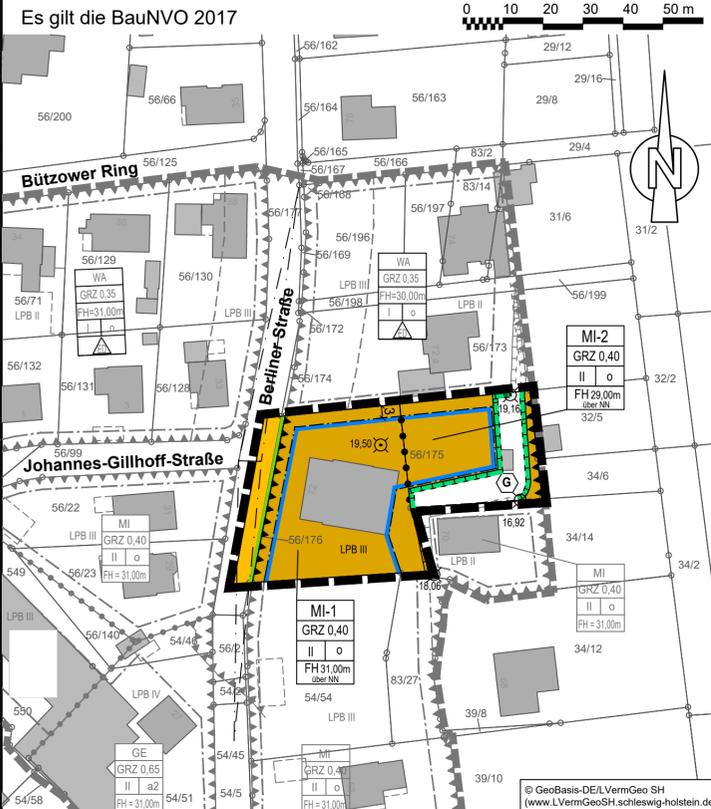


# Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“

## Teil A - Planzeichnung

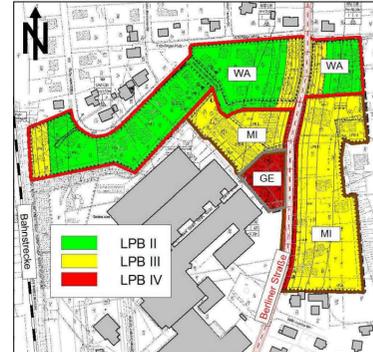
M.1:1000



<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Geotop	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	
LPB III	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
Bemaßung	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
vorh. Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücksnummer	
vorh. 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 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als gehölbewachsener 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 **mindestens 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.  
Die Maßnahmenfläche ist während der Bautätigkeiten zum Schutz vor Beeinträchtigungen einzuzäunen.

5. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
**Schutz vor Verkehrslärm**  
5.1 Die Stellplätze 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 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Für rückwärtige straßen- bzw. schienenabgewandte Fronten gelten jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.  
Dem jeweiligen genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:  
Abbildung 5 Lärmpegelbereiche der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen



### HINWEISE:

- 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.
- In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.  
Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
- Artenschutz:  
Bäume und Gebüsch dürfen nur außerhalb der Brutzeiten für europäische Vogelarten, d.h. 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.

## Planzeichenerklärung

<b>Planzeichenerklärungen</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
Mischgebiete	§ 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
FH 31,00 m Firsthöhe als Höchstmaß	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Offene Bauweise	
Baugrenze	

## Teil B - Text

- 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.
- Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
  - Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI-1) sind maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
  - Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI-2) sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches 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 46 m zur Straßennitte 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 Einzelnachweises 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 (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... 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-Gillhoff-Straße,  
- südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a,  
- westlich 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 Nüssau.

## Übersichtskarte

M.1:15000



## 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 BauGB			23843 Bad/Idestee Papeberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07-0 Fax: 0 45 31 / 67 07-79 E-mail: odestee@gsp-ig.de
Stand: 05.05.2020 / L.			