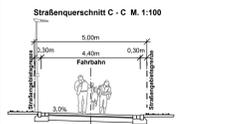
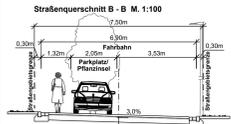
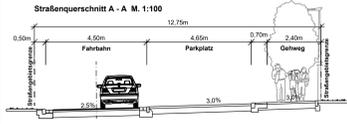


# Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 58 "Frachtweg / Schlickweg"

## Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990 i.d.F. vom 04.05.2017

M.1:1000



**Planungsdienst:**  
Verwaltungsamt Agrar Boyen (ÖVW) | Gemeinde Büchen  
Waldstraße 10 | Ortsgemeinschaft Pöttrau  
21493 Schwarzenbeck | Flur: 7  
Februar 2018

## Planzeichenerklärung

<b>Planzeichen Erläuterungen</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>Festsetzungen</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO</b>
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	
I - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgröße	
GH 9,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (in m siehe Text Teil B, Ziffer 2)	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO</b>
△ Offene Bauweise	
○ nur Einzelhäuser zulässig	
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
— Baugrenze	
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</b>
Flächen für den Gemeinbedarf	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindertagesstätte (KiTA)	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</b>
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung	
Öffentliche Parkfläche	
Verkehrsüberlagerter Bereich	
Fußgängerbereich	
Fußweg	
Wirtschaftsweg	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgängeranlagen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB</b>
Flächen für Versorgungsanlagen	
Zweckbestimmung	
Elektrizität	
Abwasser, Pumpstation	
Abfall, Wertstoffaufnahmestelle	
<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</b>
Private Grünfläche	
Öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung	
Parkanlage	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB</b>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Erholungsfunktion (E)   Regenrückhaltefunktion (R)   Sukzession (S)	
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
Zweckbestimmung	
Gestaltungsgrün	
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Anpflanzen von Bäumen	
<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</b>
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
M Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen	
Geh-, Fahr- und Leistungsweg zugunsten der Anlieger, sowie der Ven- und Erdgasleitungen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
§ 9 Abs. 7 BauGB	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	
§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO	
Maßlange in Meter	
Sichtdreieck	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>
Anbauverbotzone	
§ 23 Abs. 1a StWVG oder § 9 Abs. 1 FStVG	
Geschützter Knick	
§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG oder § 4 StWVG	
KM 28.399 Ortsdurchfahrtsgränze	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 und VE-Plan 64	
§ 9 Abs. 7 BauGB	
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
§ 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	
Grünreife, Kulturdenkmal	
§ 9 Abs. 6 BauGB	
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
vorn Flurstücksgrenze	
In Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
vorn Flurstücksnummer	
vorn Gebäude	
Lage der Straßenquerschnitte	
Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
Überkante geplantes Straßenbauw in m über NNH (Normalhöhennull)	
geplantes Regenrückhaltebecken	

## Teil B - Text

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schenk- und Spandesschneidereien, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

**2. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 **Gebäudehöhe (GH)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über der mittleren Höhe der Straßenebene festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenebene über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenebene der nächstgelegenen Planstraße.

2.2 **Grundstück** gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind ausnahmsweise nachfolgendes zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

2.3 **Überkante Fertigfußboden (OKF)**  
Die Überkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Fläche für Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenebene vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenebene über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenebene der nächstgelegenen Planstraße.

**3. Abweichende Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 30,0 m nicht zulässig sind.

**4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innere Fläche der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohninheit eine mindestens 20 m<sup>2</sup> große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.  
Innere Fläche der Allgemeinen Wohngebiete 3 bis 5 (WA 3 bis 5) ist auf dem Grundstück je Wohninheit eine mindestens 15 m<sup>2</sup> große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

4.2 Innere Fläche der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfähige bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 zulässig.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugeländen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 3 bis 5 (WA 3 bis 5) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und eine (1) Wohnung pro Doppel- bzw. Reihenhaus zulässig.

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

6.1 Innere Fläche der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) ist bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohnheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

6.2 Innere Fläche der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnheiten mindestens eine Wohnheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden können.

**7. Sichtdreiecke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenebene der Fläche an das jeweilige Grundstücksgrenz gemessen.

**8. Versickerung von Niederschlagswasser**  
8.1 Im Bereich der nachstehend gekennzeichneten Flächen ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zur Versickerung zu bringen.

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

9.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufzuchtarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Läden der zu erhaltenden Knicks sind durch standorttreue Arten zu schließen. Alle 30 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Innere Fläche der 5m breiten Knickschutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen, jeder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extern zu pflegen, das Mahdgut muss abgeführt werden. Einbring der privaten Grundstücksgrenze muss eine feste Abgrenzung erfolgen, die auch bereits in der Bauphase zu errichten ist. Knicks und Knickschutzstreifen sind in öffentliches Eigentum zu übertragen.

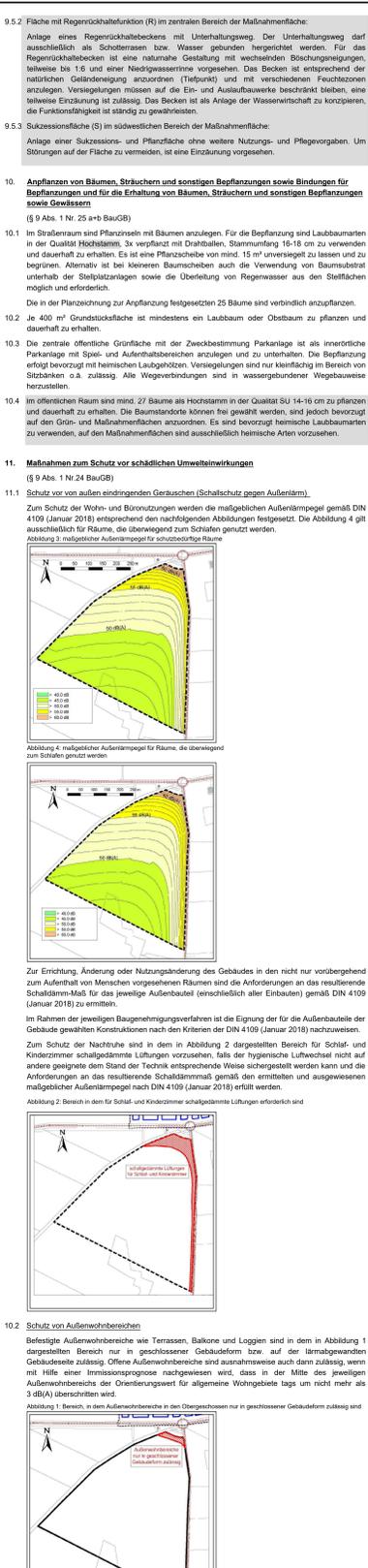
9.3 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gestaltungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefällene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbestand erhalten bleibt. Entlang der Wege ist ein bis zu 5 m breiter Blüh- und Staudensaum zulässig.

9.4 Der Knick "Frachtweg" ist durch Gehölzpflanzungen standorttreuer Arten sowie mind. 5 Obstbäumen als Hochstämme aufzuwerten.

9.5 Als südliche Begrenzung der Maßnahmenfläche ist ein Knickwall mit einer Länge von 570 m anzulegen, in den die vorhandenen Gehölze zu integrieren sind. Die Anlage des Walls sowie seine Bepflanzung und Pflege muss gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erfolgen. Zur Erhaltung der südlich angrenzenden Freiflächen ist auf Überhälter zu verzichten.

Für die südliche Maßnahmenfläche erfolgt entsprechend der Nutzung eine Dreiteilung. Alle Flächen sind als Ausgleichsfläche vorgesehen, daher steht die naturnahe Gestaltung und extensive Nutzung im Vordergrund.

9.5.1 Fläche mit Erholungsfunktion (E) im nordwestlichen Bereich der Maßnahmenfläche:  
Anlage einer extensiven Wiese (2x jährliche Mahd) mit Bepflanzung durch Bäume und Sträucher heimischer Arten. Anlage einer Obstwiese. Neben diesen naturnahen Elementen ist die Anlage eines bis zu 2 m breiten Weges in Wasser gebundener Wegebauweise sowie die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen in zwei Teilbereichen zulässig. Hier sind nur Kleinplastikspielgeräte, Sitzbänke sowie Nistplatzsysteme zulässig. Fundamente sind nur punktuell zulässig.



**11. Zuordnungsfestsetzung**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Offenlandgebiet: Es ist eine Fläche von 1,5 bis 3 ha Offenlandfläche, idealerweise magere, sandige extensiv genutzte Grünlandnutzung, erforderlich. Je nach Eignung der Fläche ist die Größe anzugeben.  
Der Ausgleich wird auf einer als Ökotopte vorgesehenen Wertgrößenfläche in der Gemeinde Schöndorf, Gemarkung Barnewort, Flur 4, Flurstück 571 geneigt. Die Größe der Ausgleichsfläche "Feldreiter" beträgt 2 ha.

**12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)**  
**Dachdeckungen**  
12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Grundstück zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Metallische Dachdeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.  
Für die Dachdeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachdeckungsmaterialien zulässig.

**12.2** Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" sind die Dächer der Hauptgebäude als Grün Dach mit lebenden Pflanzen vorzusehen.

**HINWEISE:**  
1. **Ausweisung:**  
Die artschutzrechtlichen Regelungen im Umweltbericht sind verbindlicher Bestandteil der Satzung und in der Umsetzung zu berücksichtigen.  
1.1 Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.  
1.2 Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit von Gelbkröten zu räumen. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.  
1.3 Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit von Offenlandvögeln zu räumen. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Mitte August.  
1.4 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmausen ist das Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jugendzeit zu durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmausen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen. Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsstellen verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z. B. die verbleibenden Gehölze ausgewichen sind. Es ist dann darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den fällbaren auch niedrigerer Aufwuchs und Roderturf zu entfernen und niedrig zu halten.  
1.5 Die oberen Kricken sind als Vernetzung i.S. eines Tores so herzustellen, dass Tiere über den Tores in Holzbaue zwischen den Kricken eine Verbindung erhalten.  
1.6 Die südliche Ausgleichs- und Rekonstruktionsfläche ist als Blühwiese mit hohem Anteil an Insekten und entsprechend späten Mahdterminen herzustellen.

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

**Satzung**  
Aufgrund des § 10 des Bürgerentscheides (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beauftragung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 "Frachtweg / Schlickweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.  
Das Plangebiet liegt:  
• südöstlich des Frachtweg,  
• westlich des Schlickweg  
• sowie nordöstlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurstückes 93/4.  
Es umfasst die Flurstücke 92/3, 152, 153, 92/4 und 92/5 der Flur 7 Gemarkung Büchen.

**Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 58 "Frachtweg / Schlickweg"**  
Kreis Herzogtum-Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB  
§ 31 | § 11 | § 42 | § 21 | § 43 | § 10  
Stand: 08.05.2020 L.

**GSP** Geoplatzplan GmbH  
23845 Oldesloe  
Postfach 4  
D-23845 Oldesloe  
Telefon: 0431 91 07 07  
E-Mail: info@gsp-plan.de  
www.gsp-plan.de