

Gemeinde Büchen

Sitzung des Bau-Wege- und Umweltausschusses 24.08.2020

TOP 8

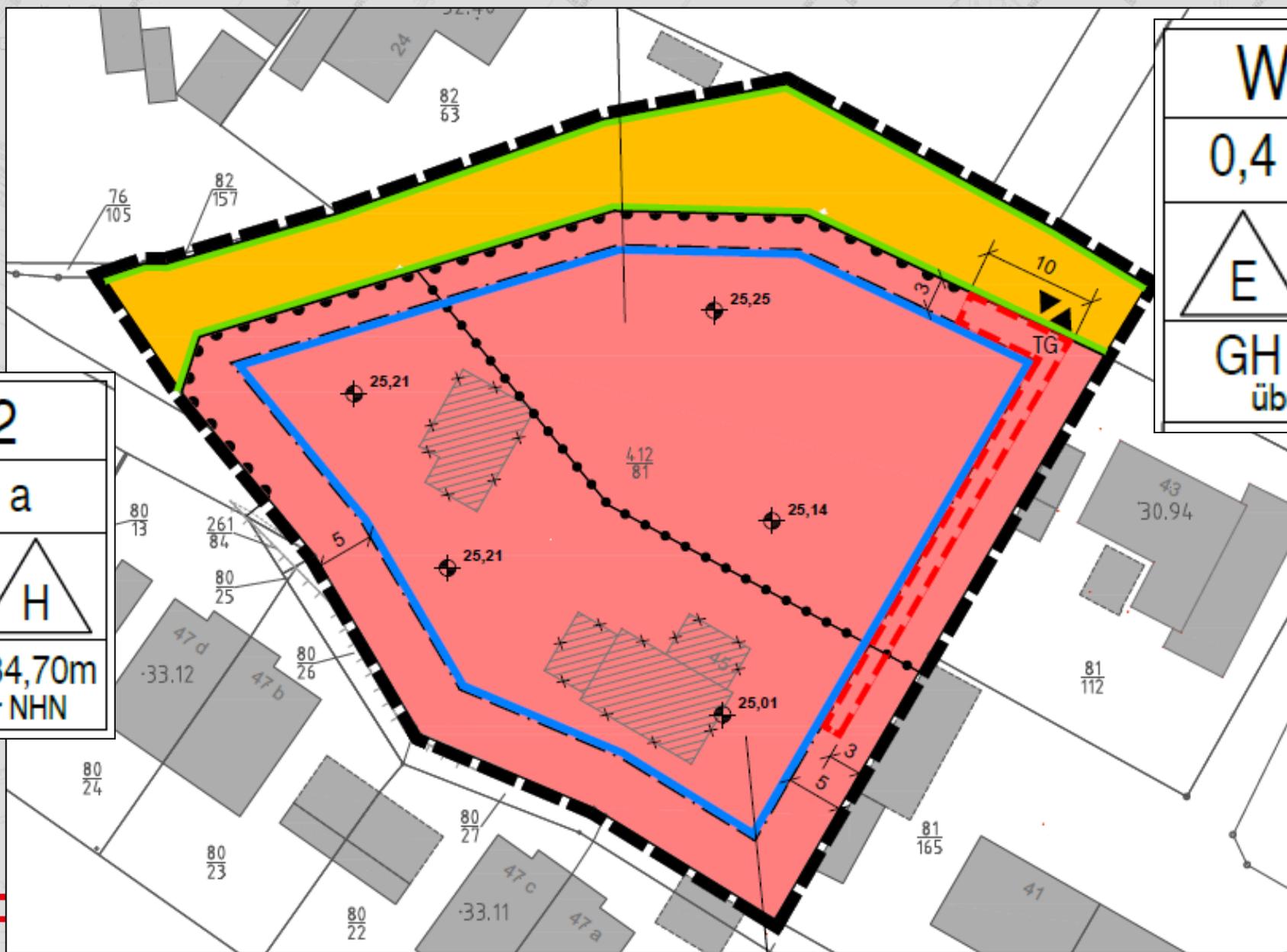
Bebauungsplan Nr. 62 für das Gebiet:

„Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“, hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge

Kreis Stormarn
Gemeinde Hamberge
Flur 4



WA-1	
0,4	0
	II
GH 35,70m über NHN	

WA-2	
0,4	a
II	GH 34,70m über NHN



WA-1	
0,3	o
E	II
GH 35,50m über NHN	

WA-2	
0,3	o
D	H
II	GH 34,50m über NHN

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 2017



Planzeichenerklärung

Planische Erklärungen	Rechtsgrundlagen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§
Art der beaulichen Nutzung			
WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Mäß der beaulichen Nutzung		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	Sonstige Planzeichen	
II Zahl der Vollgeschosse als Höhenbegrenzung		Charakter des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
GH 24,50m Gebäudehöhe als Höhenmaß (siehe Teil A 1.2 Nr. 2)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bebauungsplans	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
Baumkappe, Bestehen, Baumgrenzen		Maßgaben in Meter	
o Offene Baumkappe	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 8 BauGB
▲ nur Einzelbäume		Waldschutzstreifen	§ 24 Abs. 2 LWFaBG
▲▲ Hauptgruppe Near-Reihenhäuser		Darstellungen ohne Normcharakter	
▲▲▲ Doppelhäuser zulässig		vorf. Flurstücksnummer	
▲▲▲▲ Baumgrenze		vorf. Gebäude	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	konfig. entliegendes Gebäude	
■ Straßenverkehrsflächen		Charakterisierte Gelände in m über NNH (Normalhöhennull)	
— Straßenbegrenzungslinie		Wald außerhalb des Planungsbereichs	
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Baumfortbestand	
▲▲▲▲▲ Ein- und Ausfahrtbereich			

Teil B - Text

- Art der beaulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für apostrophe Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gebäude des Behindertengruppenheim, Anlagen für Veranstaltung, Gartenbauarbeiten und Tennisplätze) nicht zulässig. Die der Verengung des Geländes dienenden Schild- und Spaltenwächstulen, nicht stehende Handwerksbetriebe sowie nicht stehende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- Höhe beaulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 2 + 3, § 16 und § 20 BauNVO)
2.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (NNH).
2.2 Grundflächen zahlen die, in der Planzeichnung beigelegten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der beigelegten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
- Stellflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (z.B. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zuleitungen und verkehrsrechtliche Anlagen gem. LBO-GH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Bebauungsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelbauteil [E] zulässig.
4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppel- und Reihenhausbauweise zulässig.
- Sozialer Wohnungsbau**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 70 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnunterstützung erstellt werden können.
- Verbindungen von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den Grundstücken entfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Verbindung zu bringen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
7.1 Der innerhalb des Planungsbereichs zu errichtende Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
7.1.1 Innerhalb des Konzeptsbereiches zzgl. 1,5 m sind Bodenverfestigungen, Bodenarbeiten und abtrag sowie die Anlage von Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in einem Abstand von 3,0 m zum Stammfuß in wassergebundener Bauweise zulässig.
7.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) sind jeweils zwei hochstammige Laubb- oder Gehölzarten mit einem Stammdurchmesser von 12/14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind hochgerichtet zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
7.3 Jedem Baum muss eine unvergäblige Baumscheibe von mindestens 10 m² bzw. 10 m² durchwurzelbarem Bodenschuttbereich zur Verfügung stehen.
7.4 Für die Fläche mit Planungsbereich ist eine zweifelhafte Hecke aus heimischen Laubbäumen vorzuziehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Cornus ma (Kornelrösche), Acer campestre (Feldahorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Cotoneaster lauriger (Weißdorn), Papav. erythra (Roteiche) oder Carpinus betula (Hainbuche).
- Ordnliche Bauvorschriften gemäß § 64 Landesbauordnung (LBO)**
- Decken- und Dachdeckungen**
8.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 2 (WA 1 bis 2) sind nur mit hochglänzenden Dachdeckungsmaterialien in den Farben rot, schwarz, grau und schwarz für das Hauptgebäude oder Grundkörper mit lebendigen Pflanzen, Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
8.1.2 Andere Dachdeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachbelag die Verwendung von Dachbrennen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.
8.1.3 Für die Dachdeckungen der überdachten Stellplätze (z.B. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachdeckungsmaterialien zulässig.
- Stellflächen**
8.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohnbauteil mindestens 1,5 Stellflächen auf dem Grundstück zu errichten.
8.2.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohnbauteil eine mindestens 3 m große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

- Anerkennung rechtliche Hinweise**
- Spezialanfordernde Maßnahmen zum Ankerschutz**
Aufhängen von 5 Fledermausflederlingen und 5 Vogelkisten an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im direkt angrenzenden Wald.
- Verwaltungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermausen (Tagerfahrungen)**
Zum Schutz von Fledermausen sind Eingriffe in Gebiete außerhalb der Sommerzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.11. durchzuführen.
Vor Beginn der Abbau- und Baumarbeiten ist ein Fledermausgutachter zu beauftragen. Die innerhalb des Planungsbereichs bestehende Suche ist vor Fällung auf ggf. überwindende Tiere zu untersuchen.
- Verwaltungsmaßnahmen zum Schutz von Erdinsekten**
Zum Schutz von Erdinsekten sind Eingriffe in Gebiete außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.06. durchzuführen.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 64 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.02.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Der Planungsbereich liegt südlich der Straße Am Steinautal und umfasst das Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau.

Übersichtskarte M:1:10000



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensbild nach BauGB
 ● § 4a (1) BauGB
 ● § 4a (2) BauGB
 ● § 4a (3) BauGB
 ○ § 4a (4) BauGB

GSP GmbH & Partner
 Greuner-Pönicke
 BBS Büro Greuner-Pönicke
 Stand: 28.11.2019 / L. / SH
 0-100-101191



**Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinatal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen
Beteiligung bis zum 17.04.2020**

Stand: 11.08.2020

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p>Kreis Herzogtum Lauenburg Vom 06.05.2020</p> <p>Mit Bericht vom 11.03.2020 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme. Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Fachdienst Kommunalaufsicht (Frau Stranghöner, Tel.: 235)</u> Gegen den beigefügten B-Plan habe ich keine Bedenken. Da die Begründung zum o. a. B-Plan keine Aussage darüber enthält, ob und wenn ja, in welcher Höhe der Gemeinde Kosten entstehen, vermag ich eine Beurteilung, ob die Gemeinde etwaige aus der Planung erwachsende Belastungen tragen kann, nicht abzugeben</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.: 409)</u> Zu Punkt 12 der Begründung „Ver- und Entsorgung“ Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Gemäß beiliegendem Bodengutachten ist dies auch möglich. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen sind die im Bodengutachten angegebenen kf-Werte mit einem Faktor 0,2 anzusetzen.</p> <p>Es fehlen Festsetzungen zu abflussreduzierenden Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Pflasterungen bei den Stellplätzen o.ä. Ich weise darauf hin, dass bei unterirdischen Versickerungsanlagen eine Vorbehandlung vorzusehen ist.</p>	<p><u>Fachdienst Kommunalaufsicht</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Büchen und dem Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 62 umfasst Regelungen bzgl. entsprechender Kosten.</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft</u> Der Hinweis auf die Bemessung der Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung des ermittelten kf-Wertes wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis wird redaktionell in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Es wird eine textliche Festsetzung für die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster für den Bereich der Stellplätze ergänzt.</p>	x	x

Planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Wasserwirtschaft

- Versickerung des Oberflächenwassers
- abflussreduzierende Maßnahmen
- Grenzabstände für Versickerungsanlagen
- wasserdurchlässige Pflasterung von Stellplätzen



Abwägungsempfehlung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

- Aufnahme eines Hinweises bzgl. des Kf-Wertes und erforderlichen Grenzabständen wird in der Begründung ergänzt.
- Aufnahme einer Festsetzung für die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster

Planungsrelevante Stellungnahmen

Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Landschaftsplanung und Naturschutz

- Artenschutz
- Fledermauskommen auf Nachbargrundstück 81/112 festgestellt
- Betroffenheit von Fledermäusen gegeben
- Beteiligung der UNB im weiteren Vorgehen zum Artenschutz erforderlich
- Ergebnisse des Fledermausgutachtens an UNB

Abwägungsempfehlung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

- Die Gemeinde sagt die weitere Beteiligung der UNB im Rahmen der Baumfällungen zu. Dies ist aber nicht über die Bauleitplanung festzuschreiben, sondern wird privatrechtlich mit dem Vorhabenträger geregelt
- Aufnahme der Hinweise in den Teil B-Text



Planungsrelevante Stellungnahmen

LLUR Untere Forstbehörde

- Unterschreitung des Waldabstandes auf 20 m
→ Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind innerhalb des Waldschutzstreifens nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude



Abwägungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Planungsrelevante Stellungnahmen

Hamburger Verkehrsverbund

- Plangebiet gilt gemäß den HVV Angebotsstandards als nicht durch den ÖPNV erschlossen
- Nächste Bushaltestelle am Schulzentrum ca. 1.000 m entfernt
- Festsetzung einer verbindlichen Anzahl von Fahrradabstellplätzen

Abwägungsempfehlung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Unterlagen enthalten bereits eine Vorgaben, dass je Wohneinheit eine mindestens 3 m² große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten ist.



Planungsrelevante Stellungnahmen

Privatpersonen

- **Gebäudehöhe**

- Geländeunterschied zur Bestandsbebauung
- 6 Reihenhäuser führen zu erheblicher Verschattung und Einsehbarkeit
- Keine Rücknahme des Baufensters im Bereich der Reihenhäuser
- Höchstes Gebäude in der Umgebung 34,32 m üNNH
- Hausnummer 43 weist eine Gebäudehöhe von 5,4 m auf

- Einfügen in die Umgebung

- Keine Mehrfamilienhäuser innerhalb des Quartiers
- Verbindliche Vorgabe von Satteldächern
- Reduzierung der GRZ auf 0,4 (auch für Nebenanlagen)
- Reduzierung der Gebäudehöhe auf 8,5 m
- Rücknahme der Baugrenze an der südlichen Grundstücksgrenze



Abwägungsempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

- Geringfügige Reduzierung der Gebäudehöhe im WA 1 auf 35,25 m
- Einfügen ergibt sich nicht allein durch eine einheitliche Dachform
- Zeitgemäße bauliche Entwicklung soll ermöglicht werden, auch andere Dachformen die Grünbedachung und Photovoltaik ermöglichen

Planungsrelevante Stellungnahmen

Privatpersonen

- **Parkplatzsituation**

- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit sind unzureichend
 - Vgl. Baugebiete Pracherbusch, Bürgermeister-Drewsw-Str und Friedgart-Belusa-Str.
 - Kein Platz für Wohnwagen, Anhänger etc.
 - Sozialer Wohnungsbau keine ausreichende Begründung
 - Bereits jetzt gefährliche Situation im öffentlichen Raum
-
- Parkverbot würde den Platzbedarf zusätzlich erhöhen / verbindliches Parkverbot am Steinautal
 - Besucherstellplätze wurden nicht berücksichtigt
 - Grundstück TUCHA-Erben nicht dauerhaft zur Nutzung
 - Tiefgarage war gute Lösung
-
- Mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit



Abwägungsempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und zusätzliche Aufnahme von insgesamt 3 Besucherstellplätzen

Planungsrelevante Stellungnahmen

Privatpersonen

- **Wertverlust**

- Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum
- Umfang der Baumaßnahmen
 - Es ist nicht der Wertverlust sondern die faktische Beeinträchtigung in die gemeindliche Abwägung einzustellen

- Forderung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an der östlichen Grundstücksgrenze, die geplante Hecke stellt keinen Schutz dar
- Forderung einer Anpflanzung auch an der südlichen Grundstücksgrenze
- (Mindesthöhe 1,75 m)



Abwägungsempfehlung

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

- Erweiterung der textlichen Festsetzung zur Anpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze
- Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzwand und Hecke bzw. die Errichtung begrünter Sichtschutzelemente zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

- 2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.).
- 2.2 Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 7.1 Der innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig (*Quercus robur*) zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen ist die Eiche durch Stamm- und Wurzelschutz nach DIN 18920 zu schützen.
- 7.1.1 Innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,5 m sind Bodenversiegelungen, Bodenauftrag und -abtrag sowie die Anlage von Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in einem Abstand von 3,0 m zum Stammfuß in wassergebundener Bauweise zulässig.
- 7.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) sind jeweils zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig (als Hochstämme) zu ersetzen. Es sind bevorzugt heimische Laubbäume bzw. alte regionaltypische Obstsorten zu verwenden.
- 7.3 Jedem Baum muss eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 m² bzw. 10 m³ durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung stehen.
- 7.4 Für die Fläche mit Pflanzgebot ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden: *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Ligustrum vulgare* (Liguster), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Fagus sylvatica* (Rotbuche) oder *Carpinus betulus* (Haibuche).

Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzwand und Hecke (einreihig) bzw. die Errichtung von mit heimischen Sträuchern und/oder Rankern begrünten Sichtschutzelementen zulässig (z.B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe).



8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

8.1 Dacheindeckungen

- 8.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 2 (WA 1 bis 2) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 8.1.2 Andere nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.
- 8.1.3 Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

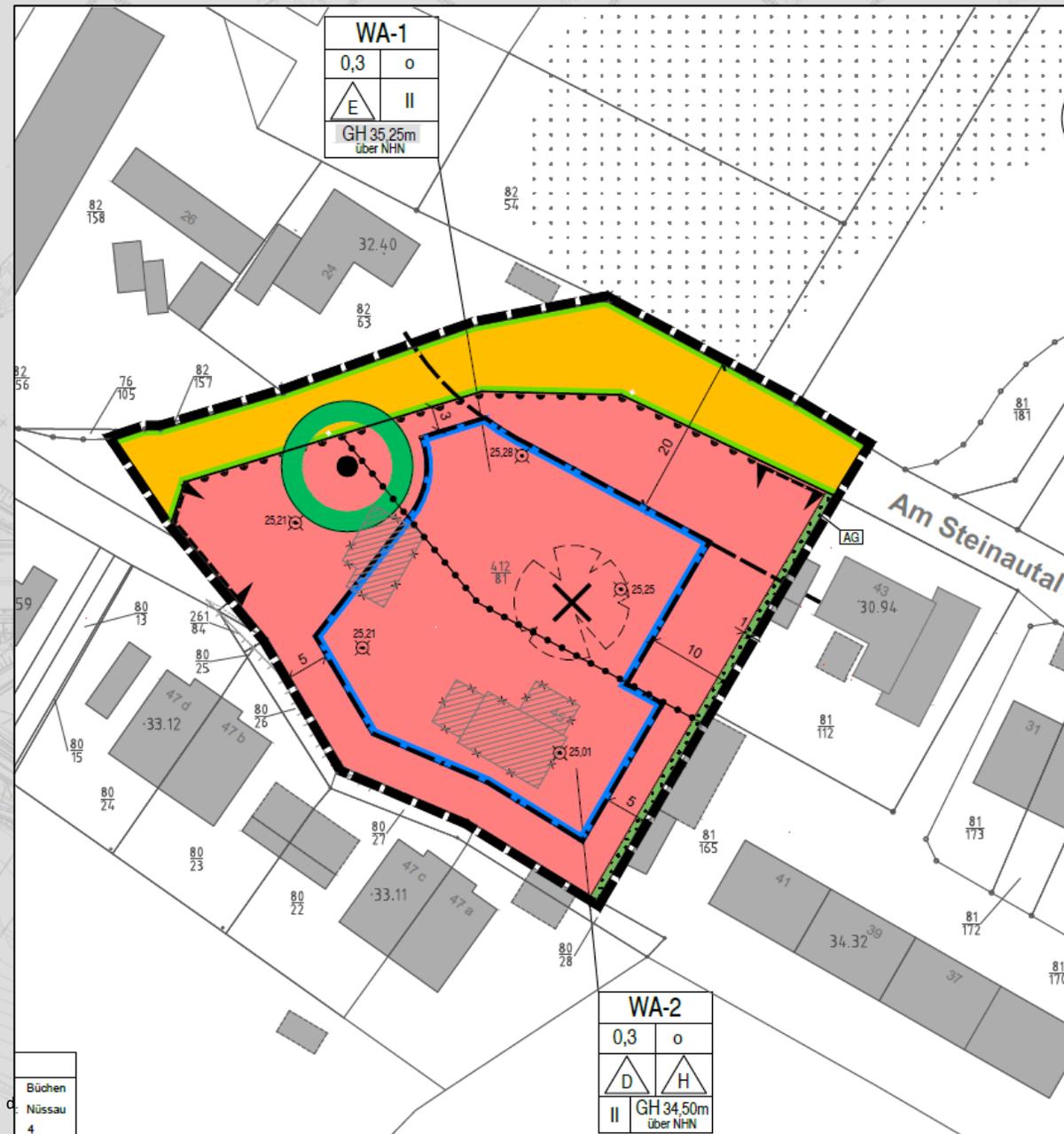
8.2 Stellplätze

- 8.2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.
- 8.2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA-1) sind je Wohneinheit 0,2 Besucherstellplätze sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA-2) je Wohneinheit 0,15 Besucherstellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.
- 8.2.3 Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl so ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.
- 8.2.4 Nicht überdachte Stellplätze (Carports) sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig, z. B. Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen.

1.2 Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen (Tagesverstecke):

Zum Schutz von Fledermäusen sind Eingriffe in Gehölze sowie Abrissarbeiten an Gebäuden außerhalb der Sommeraktivität durchzuführen. Diese Maßnahmen dürfen nicht zwischen dem 01.03. und 30.11. durchgeführt werden.

Vor Beginn der Abriss und Baumfällarbeiten ist ein Fledermausgutachter zu beteiligen. Die innerhalb des Plangebietes stehende Buche ist vor Fällung auf ggf. Winterquartiere zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der UNB des Kreises Herzogtum Lauenburg mitzuteilen, ggf. weitere Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen.



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62

"Südlich der Straße Am Steinental, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS 3786)



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärungen	Rechtsgrundlagen
Faetsetzungen Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
GRZ G3 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
G3:2 Zahl der Vollgeschosse als Höhenmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
G3:2:2 Gebäudehöhe als Höhenmaß (max. zwei für 2 bzw. 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Bauweise, Bauform, Bauart	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Verkehrsmittel	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünflächen	
Abwechslungsgrün	
Sonstige Planflächen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grünflächen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
Mängelpunkte in Meter	§ 9 Abs. 4 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen	§ 24 Abs. 2 LfNBG
Deckungen ohne Normschuttbereich	
von Flurstücksgrenze	
von Flurstücksummer	
von Gebäude	
Künftig erbauliches Gebäude	
Oberteile Gebäude in m über NN (Normhöhensystem)	
Wald außerhalb des Flurstückes	
Baum fehlend	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für sporadische Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Bereiche des Dienstleistungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Teinstellen) nicht zulässig. Die Verengung des Gebietes dienenden Schutz- und Sondereinrichtungen, nicht abtrotzte Handwerksbetriebe sowie nicht abtrotzte Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normhöhensystem (NN).
22.1 Grundrisslich geben die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) für bestimmte Bereiche die Ausnahmen wie nachfolgend zulässig.
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betrieblich bedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Föhrung, Schornsteine und betrieblich bedingte Außenanlagen sowie unterirdische Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
- Wohnflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
31.1 Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stellplätze, überdeckte Stellplätze (z.B. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zubehöranlagen und verfahrenstechnische Anlagen gem. LfNBG bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,15 überschritten werden.
31.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA-1 und 2) ist je Wohninheit eine mindestens 3 m² große Fläche für Nebenanlagen/Fahrzeuggestellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.
- Höhenbegrenzung der Wohnformen (4. Bauweise)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 In den Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus (E) zulässig.
4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppel- und Reihenhausbauweise zulässig.
- Zentrale Wohnformen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 70 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu errichten, die mit Maßnahmen der sozialen Wohnförderung entstehen werden können.
- Vermeidung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den Grundstücken entfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Vermeidung zu lagern.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Festsetzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 6 BauGB)
7.1 Der innerhalb des Flurstückes zum Ernst gesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig (Querschnitt) zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen ist die Ernte durch Stimm- und Windschutz nach DIN 18002 zu schützen.
7.1.1 Innerhalb des Knotenbereiches zuzgl. 1,5 m sind Bodenverankerungen, Bodenbefestigung und -wärtung sowie die Anlage von Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in einem Abstand von 1,0 m zum Baumkranz in essenziellen Bereichen zulässig.
7.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) sind jeweils zwei hochstammige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind hochstammig zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig (z.B. Hochstamm) zu ersetzen. Es sind bevorzugt heimische Laubbäume bzw. alle regionaltypische Obstbäume zu pflanzen.
7.3 Jedem Baum muss eine unverkettelte Baumkrone von mindestens 10 m² bis zu 10 m² durchwurzelbarem Bodenabsturz zur Verfügung stehen.
7.4 Für die Pflanzung mit Pflanzgut ist eine zweifelhafte Fläche aus heimischen Laubbäumen vorzuziehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Cornus mas (Kornelkirsche), Acer campestre (Feldahorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Quercus ilex (Eihorn), Populus nigra (Schwarzpappel) oder Carpinus betulus (Hainbuche).
Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzbäumen und Hecken (einreihig) bzw. die Errichtung von mit heimischen Überbaum und/oder Ranken begrünter Sichtschutzelementen zulässig (z.B. Heder, Kletter, Thuja, Weiden).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 64 LfNB Landesbauordnung (LfNB)**
8.1 **Deckungsflächen**
8.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 2 (WA 1 bis 2) sind nur hochliegende Deckungsflächen in den Farben rot, braun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gebäudeteile mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
8.1.2 Anderen hochliegenden Deckungsflächen sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpflanzern aus kompostierbaren Gründen nicht ermöglicht.
8.1.3 Für die Deckungsflächen der obersten Stockwerke (z.B. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere nicht hochliegende Deckungsflächen zulässig.
8.2 **Stellplätze**
8.2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohninheit mindestens 1,5 Stellplätze innerhalb des Flurstückes zu errichten.
8.2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist je Wohninheit 0,15 Deckschuttbereiche sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA-2) je Wohninheit 0,15 Deckschuttbereiche innerhalb des Flurstückes zu errichten.
8.2.3 Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl so ist die nächste ganze Zahl abzurunden.
8.2.4 Nicht überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig, z. B. Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Solarpflaster, Rasenpflaster oder Grottkanonen.

HINWEISE:

- Adressschutz**
1.1 **Flurstückswahlende Maßnahmen zum Adressschutz**
Aufhängen von 5 Flasteraufklebblättern und 5 Vignettenschildern an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen in dafür geeigneter Weise.
1.2 **Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Flastermäusen (Tagesspinnweben)**
Zum Schutz von Flastermäusen sind Eingriffe in Gehölze sowie Abrastarbeiten an Gebäuden außerhalb der Sommerhalbjahre durchzuführen. Diese Maßnahmen dürfen nicht zwischen dem 01.03. und 30.11. durchgeführt werden.
Vor Beginn der Abrast- und Baumarbeiten ist ein Flasterausgatterer zu benutzen. Die Ergebnisse sind der LfNB des Kreises Herzogtum Lauenburg mitzuteilen, ggf. weitere Maßnahmen sind mit der LfNB abzustimmen.
1.3 **Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Stadtbienen**
Zum Schutz von Stadtbienen sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen.
- Wasserflächen**
Die bei Planung zugrunde liegenden Wasserflächen (Gewässer, Verengungen, Gräben und DIN-Vorfluten) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsgebiet 1, 21514 Büchen

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 64 Landesbauordnung (LfNB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinental, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Der Planbereich liegt südlich der Straße Am Steinental und umfasst das Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau.

Übersichtskarte M.1:10000



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinental, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verkehrsvermerk nach BauGB
840 810 840 810

GSP
Stand: 11.08.2020 / L / SH
P-Nr. 192.1101

Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 24.08.2020
M.A. Ramona Wolf