

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62

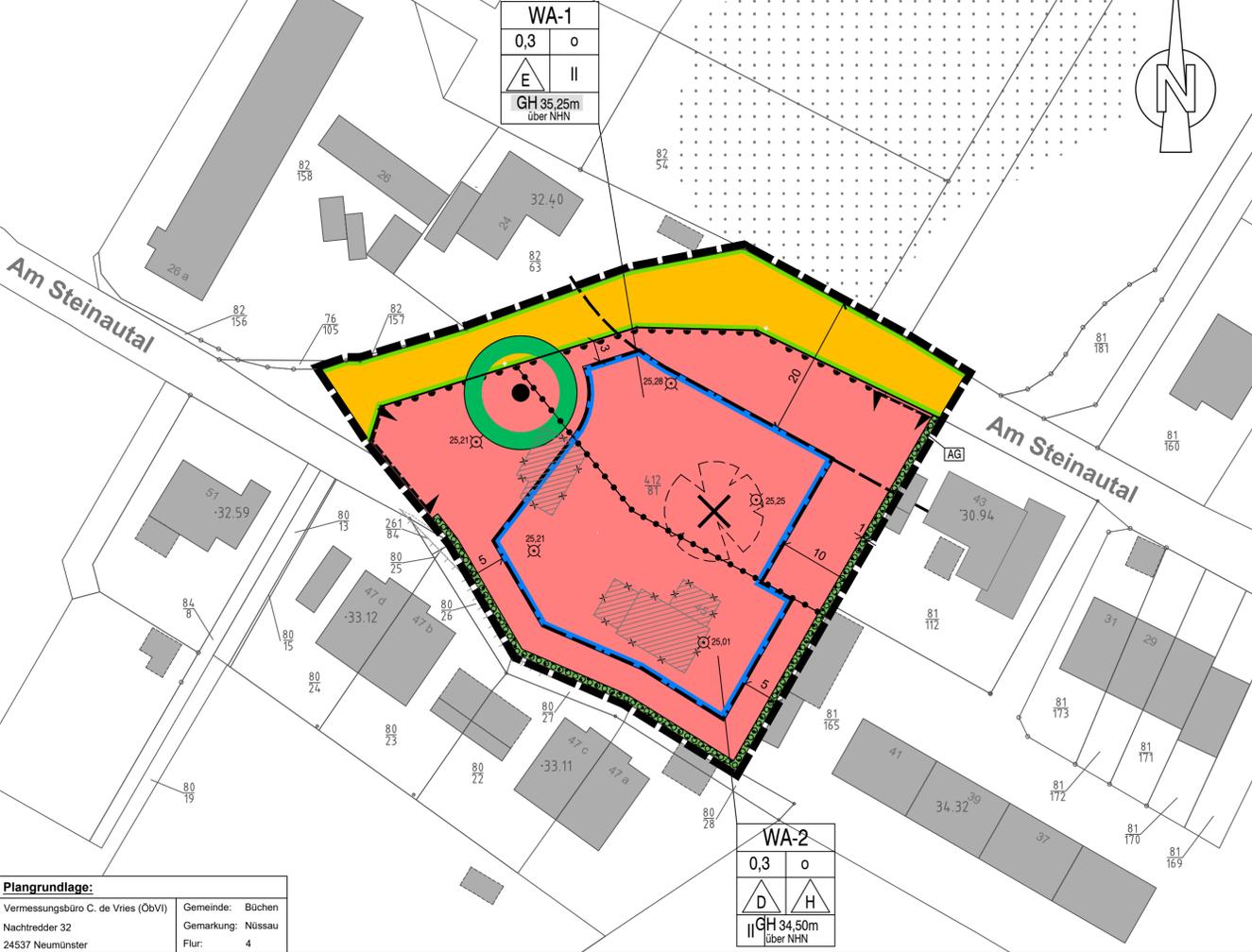
"Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"

Teil A - Planzeichnung

0 5 10 20 30 40 50 m

M.1:500

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



Plangrundlage:	
Vermessungsbüro C. de Vries (ObVl)	Gemeinde: Büchen
Nachtredder 32	Gemarkung: Nüssau
24537 Neumünster	Flur: 4

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH 35,25 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe Text Teil B Ziffer 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser
H Hausgruppe hier: Reihenhäuser
D Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtsbereich

Grünflächen

Private Grünfläche
Abschirmgrün

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.15
und Abs.6 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB

Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs.4 BauNVO
§ 16 Abs.5 BauNVO
Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

Waldschutzstreifen § 9 Abs.6 BauGB
§ 24 Abs.2 LWaldG

Darstellungen ohne Normcharakter

voh. Flurstücksgrenze
voh. Flurstücksnummer
voh. Gebäude
künftig entfallendes Gebäude
Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
Wald außerhalb des Plangebietes
Baum fortfallend

Teil B - Text

1. Art der baulichen 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 sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise 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.

3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
3.1 Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.
3.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA-1 und 2) ist je Wohneinheit eine mindestens 3 m² große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) 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 Reihenhaustrasse zulässig.

5. 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 Wohnraumförderung errichtet werden können.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

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 Krontraufbereiches 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 gleichartig (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 m² durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung stehen.
7.4 Für die Fläche mit Pflanzgebot ist eine zweireihige 1,50 m hohe 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 (Hainbuche).
Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzwand und Hecke (einreihig) bzw. die Errichtung von mit heimischen Sträuchern und/oder Rankern begrünter Sichtschutzelementen in einer Höhe von 1,50 m 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.

HINWEISE:

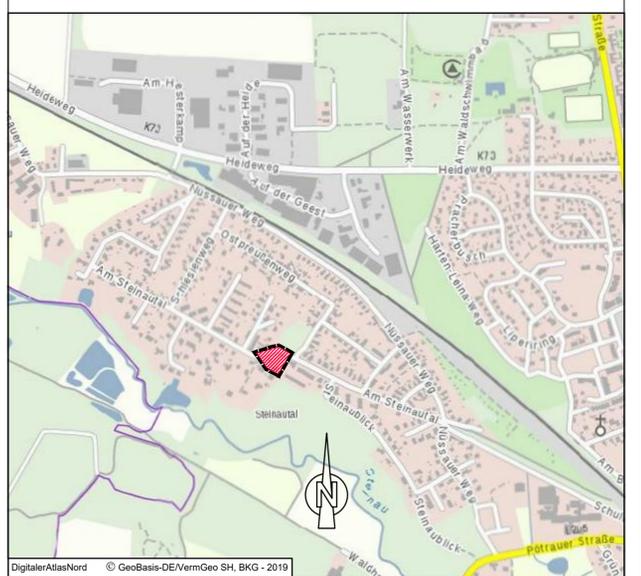
- 1. Artenschutz**
 - 1.1 Populationsstärkende Maßnahme zum Artenschutz**
Aufhängen von 5 Fledermausfachkästen und 5 Vogelnistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im südlich angrenzenden Wald.
 - 1.2 Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen (Tagesverstecke):**
Zum Schutz von Fledermäusen 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.
 - 1.3 Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln:**
Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen.
- 2. Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 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.

Das Plangebiet 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

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

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 09.09.2020 / L. / SH

P-Nr.: 19 / 1151