

# Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 63 "Sport- und Freizeitanlagen"

Teil A - Planzeichnung M.1:1000

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



<b>Planungsdatum:</b>	Gemeinde:	Büchen
Verenigungsgebiet:	Ortschaft:	Neudorf
Bereich & Wohnort (DNR):	Flur:	4
Herrnweg Straße 33		
21465 Schwarmbeck		
August 2019		

## Planzeichenerklärung

<b>Planzeilen 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
<b>SO</b> Sondergebiete der Erholung dienen hier: Waldschwimmbad	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 10 BauNVO
GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR 100 m² Grundfläche (GR)	§ 16 BauNVO
GH 28 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (siehe Teil B, Text Ziffer 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
△ Einzelhäuser zulässig	
a Abweichende Bauweise	
— Baugrenze	
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, für Sport und Spielanlagen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Flächen für Sport- und Spielanlagen	
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P Öffentliche Parkfläche	
V Verkehrsberuhigter Bereich	
Rad- und Fußweg	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
ASc Abschirmgrün	
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Flächen für den Wald	
<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
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

## Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Stellplätze	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen sowie bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
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
Maßangabe in Meter	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
Waldschutzstreifen	§ 24 Abs. 2 LWaldG
Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
vorh. Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücksnummer	
vorh. Gebäude	
vorh. Zaun	
Wald außerhalb des Geltungsbereiches	

## Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 4 und 10 BauNVO)
  - Im dem Allgemeinen Wohngebiet (WA)** sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
  - Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Waldschwimmbad“** dient der Errichtung eines Freibades mit den erforderlichen Nutzungen und Freiflächen (Liegewiesen).  
Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:
    - Freibad mit den entsprechenden Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 1.500 m²,
    - Anlagen und Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    - Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 500 m²,
    - Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfäche von insgesamt 200 m² mit folgendem Sortiment: Sportartikel, Bademode, Artikel für Körperpflege, Süß- und Backwaren, Druckerzeugnisse, Getränke,
    - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
  - Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf 1 und 2 „Sportanlagen“** sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig:
    - nicht überdeckte Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport einschließlich zugehöriger Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von:
      - Gemeinbedarfsfäche 1: 3.500 m²
      - Gemeinbedarfsfäche 2: 17.000 m²
    - Vereins- und Sportlerheim inklusive Schank- und Speisewirtschaft, die im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m²,
    - Anlagen und Räume für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke inkl. kleiner Sporthalle
 Die Errichtung von Anlagen, die für den Betrieb der Sportanlagen erforderlich sind, wie z.B. Tribünen, Flutlichtmasten, Ballfangzäune sind allgemein zulässig.

## Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und § 20 BauNVO)  
Innerhalb des Plangebietes werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhen (üNN) festgesetzt.  
Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung 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.

## Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)  
3.1 In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.  
3.2 Innerhalb des Sondergebietes "Waldschwimmbad" ist eine Überschreitung innerhalb des Waldschutzstreifens zulässig.

## Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Innerhalb der Gemeinbedarfsfächen „Sportanlagen“ sowie des Sondergebietes "Waldschwimmbad" ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

## 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 Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche die an das jeweilige Grundstück angrenzt gemessen.

## Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das innerhalb der Gemeinbedarfsfächen „Sportanlagen“ sowie des Sondergebietes "Waldschwimmbad" anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
9.1 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Abstandsgrün (ASG) ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, sodass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt.  
9.2 Der zur Entwicklung festgesetzte Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, sodass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt. Zur Bepflanzung sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.  
9.3 Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität (als Hochstamm) zu ersetzen.  
9.4 Der Waldbestand ist auf Dauer zu erhalten und im Sinne des LWaldG zu fördern. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubholzarten, bevorzugt heimischer Arten, zu verwenden. Die Waldränder sind als artreiche Laubgehölzsäume zu entwickeln.  
10. **Maßnahmen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Schutz vor Sportlärm  
Für das allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der Bestandssituation abweichend von den für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerten der Sportanlagenimmissschutzverordnung (18. BImSchV) der Schutzanspruch vergleichbar eines Mischgebietes (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts festgesetzt.  
Schutz vor Verkehrsärm  
Zum Schutz der Bürornutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz (Gegenstand der baulichen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

## Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Büchen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 "Sport- und Freizeitanlagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Für das Gebiet:  
Sportplatz und Waldschwimmbad, westlich der Mölner Straße, nördlich der Wohnbebauung Heideweg.



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere A-forderungen an den Schallschutz resultieren.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

- Dachendeckungen**  
Innerhalb des Plangebietes sind nur nicht hochglänzende Dachendeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.  
Für die Dachendeckungen der überdeckten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachendeckungsmaterialien zulässig.
- Stellplätze**  
Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenspaltstreifen).  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu errichten.

## HINWEISE:

- Artenschutzrechtliche Hinweise und Bauzeitenregelung:**
  - Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (§39 BNatSchG). Die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser >30 cm ist zum Schutz von Fledermausquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
  - Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmessern > 60 cm müssen vor Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.
  - Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermausquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
  - Zum Schutz von Haselmäusen dürfen naturnahe, unterholzreiche Gehölzbestände nur zweifach entfernt werden. 1. Schritt: Rückschnitt der oberirdischen Teile innerhalb der oben genannten Zeiträume, 2. Schritt: Rodung der Stubben im darauffolgenden Mai.
- Waldabstand gemäß § 24 LWaldG-SH:**
  - Aufgrund einer geringen Gefährdungslage wurde der Waldabstand für Teile des Gebietes "Waldschwimmbad" auf 20 m reduziert. Bei wesentlichen Neu- oder Umbauvorhaben ist die Untere Forstbehörde bzgl. dieser Einschätzung erneut zu beteiligen.
  - Sowohl das Gebäude „Tennisheim“ als auch das „Sport-Vereinsheim“ liegen innerhalb des Waldabstandsstreifens (Abstand zum Wald ca. 7-14 m). Bei wesentlichen Neu- oder Umbauvorhaben ist die Untere Forstbehörde bzgl. dieser Zulassung erneut zu beteiligen.
  - Für alle Gebäude innerhalb des Waldabstandsstreifens gilt, dass Beherbergung und Übernachtungen hier nicht zulässig sind. Der vorhandene Waldbestand und Waldrand sindentsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 5 LWaldG) zu pflegen und zu erhalten.
- Vorschriften**
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
- In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten 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.

## Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von Büchen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 "Sport- und Freizeitanlagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Für das Gebiet:  
Sportplatz und Waldschwimmbad, westlich der Mölner Straße, nördlich der Wohnbebauung Heideweg.



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere A-forderungen an den Schallschutz resultieren.

## Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

- Dachendeckungen**  
Innerhalb des Plangebietes sind nur nicht hochglänzende Dachendeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.  
Für die Dachendeckungen der überdeckten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachendeckungsmaterialien zulässig.
- Stellplätze**  
Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenspaltstreifen).  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu errichten.

## HINWEISE:

- Artenschutzrechtliche Hinweise und Bauzeitenregelung:**
  - Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (§39 BNatSchG). Die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser >30 cm ist zum Schutz von Fledermausquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
  - Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmessern > 60 cm müssen vor Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.
  - Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermausquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
  - Zum Schutz von Haselmäusen dürfen naturnahe, unterholzreiche Gehölzbestände nur zweifach entfernt werden. 1. Schritt: Rückschnitt der oberirdischen Teile innerhalb der oben genannten Zeiträume, 2. Schritt: Rodung der Stubben im darauffolgenden Mai.
- Waldabstand gemäß § 24 LWaldG-SH:**
  - Aufgrund einer geringen Gefährdungslage wurde der Waldabstand für Teile des Gebietes "Waldschwimmbad" auf 20 m reduziert. Bei wesentlichen Neu- oder Umbauvorhaben ist die Untere Forstbehörde bzgl. dieser Einschätzung erneut zu beteiligen.
  - Sowohl das Gebäude „Tennisheim“ als auch das „Sport-Vereinsheim“ liegen innerhalb des Waldabstandsstreifens (Abstand zum Wald ca. 7-14 m). Bei wesentlichen Neu- oder Umbauvorhaben ist die Untere Forstbehörde bzgl. dieser Zulassung erneut zu beteiligen.
  - Für alle Gebäude innerhalb des Waldabstandsstreifens gilt, dass Beherbergung und Übernachtungen hier nicht zulässig sind. Der vorhandene Waldbestand und Waldrand sindentsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 5 LWaldG) zu pflegen und zu erhalten.
- Vorschriften**
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
- In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten 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.

## Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 63 "Sport- und Freizeitanlagen" Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
○	○	○	○	○	○

Stand: 14.10.2020 / L.

P-Nr.: 19-1166

**GSP**  
GÖRCH & PRIEMER  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (BIB)

23843 Bad Oldesloe  
Papierberg 4  
Tel.: 045 31 187 07-0  
Fax: 045 31 67 07-79  
E-Mail: o.kawke@gspg.de  
Internet: www.gspg.de