Gemeinde Büchen

Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH | Paperbarg 4, 23 843 Bad Oldesloe | Tel.: 0 45 31 / 67 07 – 0 | Fax : - 79
BBS Büro Greuner-Pönicke

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 63 „Sport- und Freizeitanlagen“

Billigung des Vorentwurfs

Maps.google.de

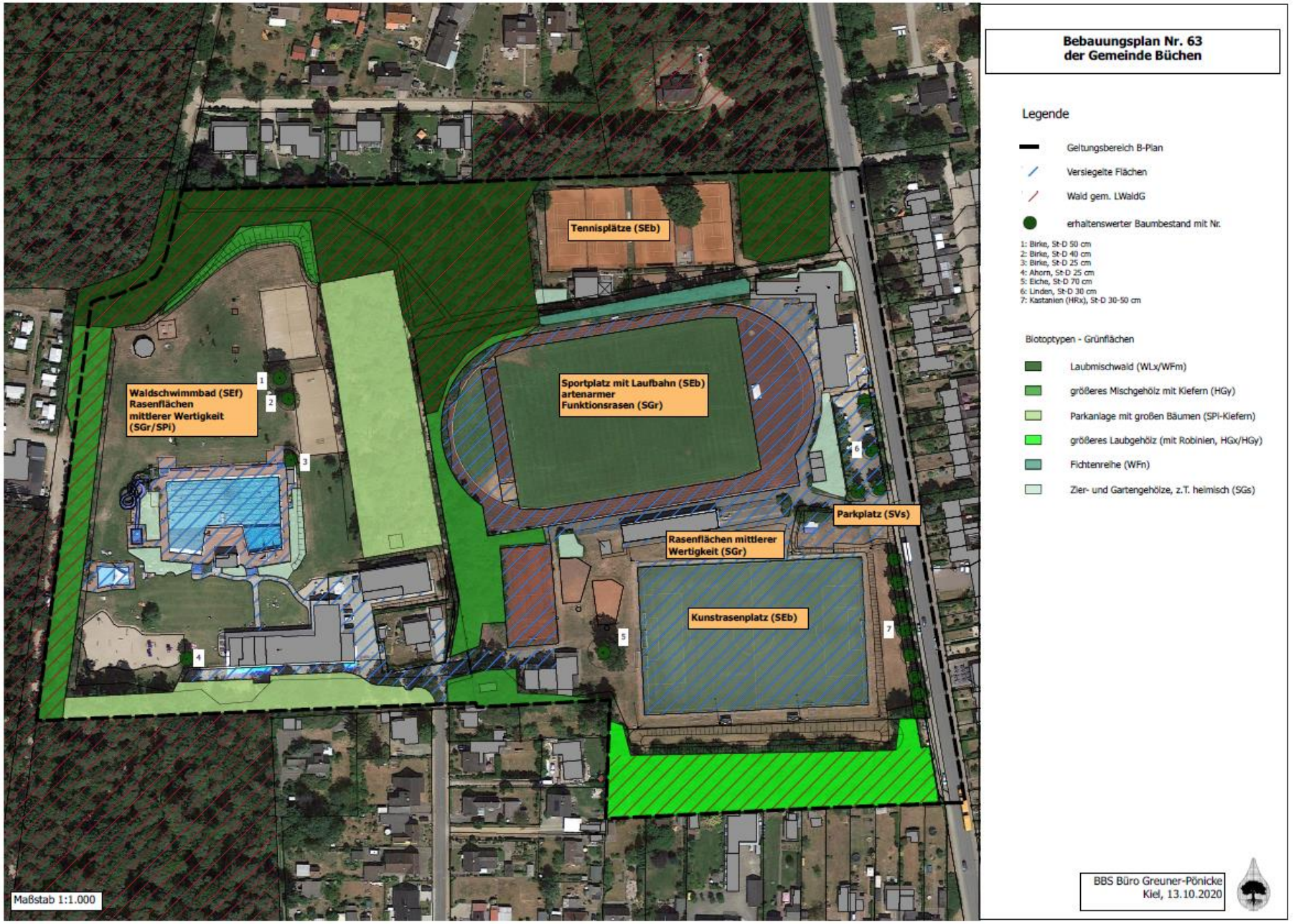
Aufstellungsbeschluss gem. § 13a BauGB

- **Maßnahme der Innenentwicklung**
- **ca. 27.000 m² versiegelte Grundfläche**

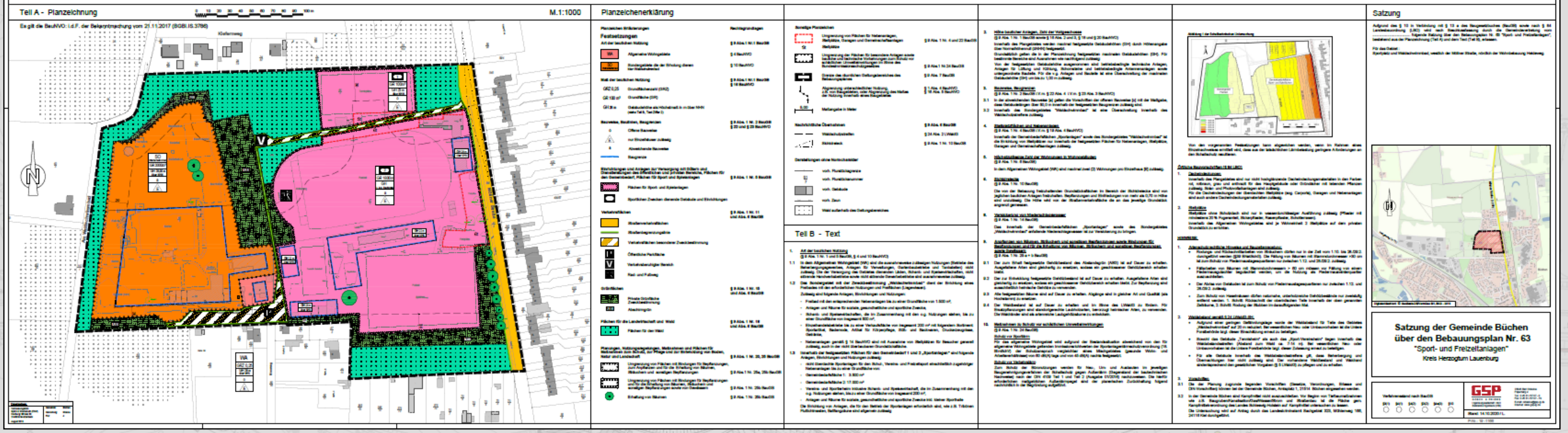
→ **zwischen 20.000 bis 70.000 m²**
Grundfläche Vorprüfung des Einzelfalls

→ Aufstellung möglich, wenn auf Grundlage der Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen** hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären

Maps.google.de


Tennisplätze (SEb)
Waldschwimmbad (SEf)
Rasenflächen
mittlerer Wertigkeit
(SGr/SPi)
Sportplatz mit Laufbahn (SEb)
artenarmer
Funktionsrasen (SGr)
Parkplatz (SVs)
Rasenflächen mittlerer
Wertigkeit (SGr)
Kunstrasenplatz (SEb)
1
2
3
4
5
6
7
Maßstab 1:1.000
Bebauungsplan Nr. 63
der Gemeinde Büchen
Legende
Geltungsbereich B-Plan
Versiegelte Flächen
Wald gem. LWaldG
erhaltenswerter Baumbestand mit Nr.
1: Birke, St-D 50 cm
2: Birke, St-D 40 cm
3: Birke, St-D 25 cm
4: Ahorn, St-D 25 cm
5: Eiche, St-D 70 cm
6: Linden, St-D 30 cm
7: Kastanien (HRx), St-D 30-50 cm
Biotoptypen - Grünflächen
Laubmischwald (WLx/WFm)
größeres Mischgehölz mit Kiefern (HGy)
Parkanlage mit großen Bäumen (SPI-Kiefern)
größeres Laubgehölz (mit Robinien, HGx/HGy)
Fichtenreihe (WFn)
Zier- und Gartengehölze, z.T. heimisch (SGs)
BBS Büro Greuner-Pönicke
Kiel, 13.10.2020

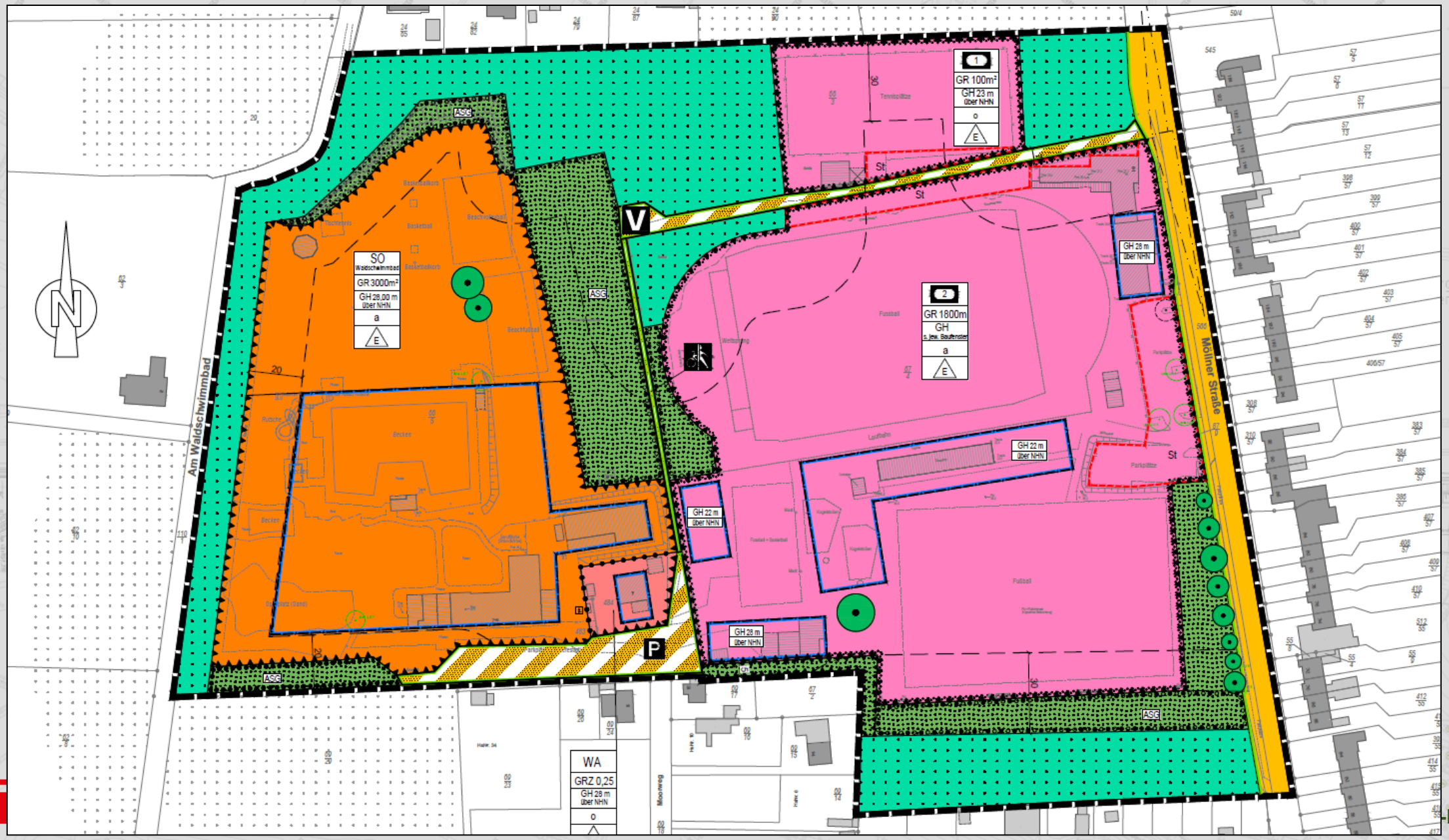
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 63 "Sport- und Freizeitanlagen"



GSP

Ingenieurgesellschaft mbH | Paperbarg 4, 23 843 Bad Oldesloe | Tel.: 0 45 31 / 67 07 – 0 | Fax : - 79

BBS Büro Greuner-Pönicke


SO
Waldschwimmbad
GR 3000m²
GH 28,00 m über NHN
a
E
1
GR 100m²
GH 23 m über NHN
o
E
2
GR 1800m
GH s.Jew. Baufenster
a
E
WA
GRZ 0,25
GH 28 m über NHN
o
GH 28 m über NHN
GH 22 m über NHN
GH 22 m über NHN
GH 28 m über NHN
ASG
V
P
St
Am Waldschwimmbad
Möllner Straße
Maxweg
20

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 4 und 10 BauNVO)

In 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 Verkaufsfläche 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 überdachte Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport einschließlich zugehöriger Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von:
- Gemeinbedarfsfläche 1: 3.500 m²
- Gemeinbedarfsfläche 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 Normalhöhennull (üNHN) 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)

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.

Innerhalb des Sondergebietes "Waldschwimmbad" ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Wasserrutschen innerhalb des Waldschutzstreifens zulässig.

Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen „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 Gemeinbedarfsflächen „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. 25 a + b BauGB)

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.

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.

Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität (als Hochstamm) zu ersetzen.

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 artenreiche Laubgehölzsäume zu entwickeln.

Maßnahmen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

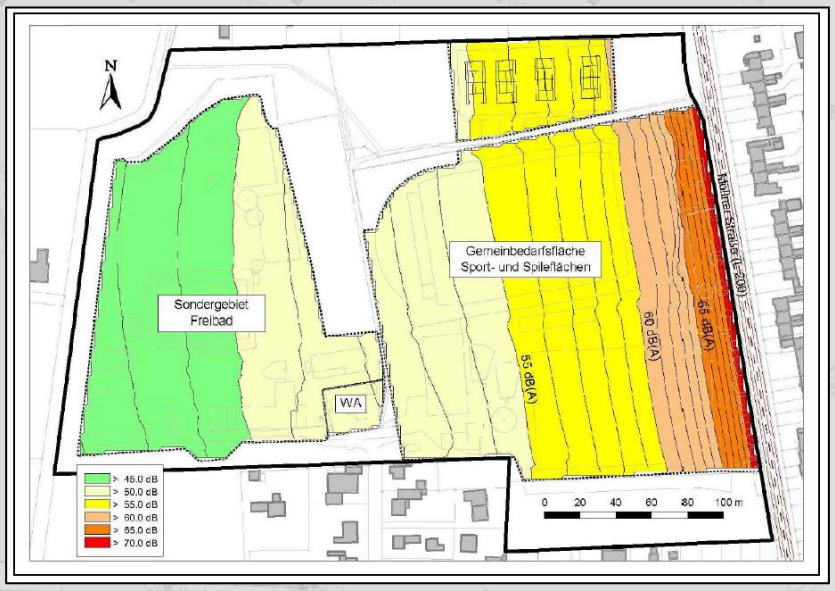
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Sportlärm

Für das allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der Bestandssituation abweichend von den für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung (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 Verkehrslärm

Zum Schutz der Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen 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.



Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

1. Dacheindeckungen

Innerhalb des Plangebietes 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.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

2. Stellplätze

Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu errichten.

HINWEISE:

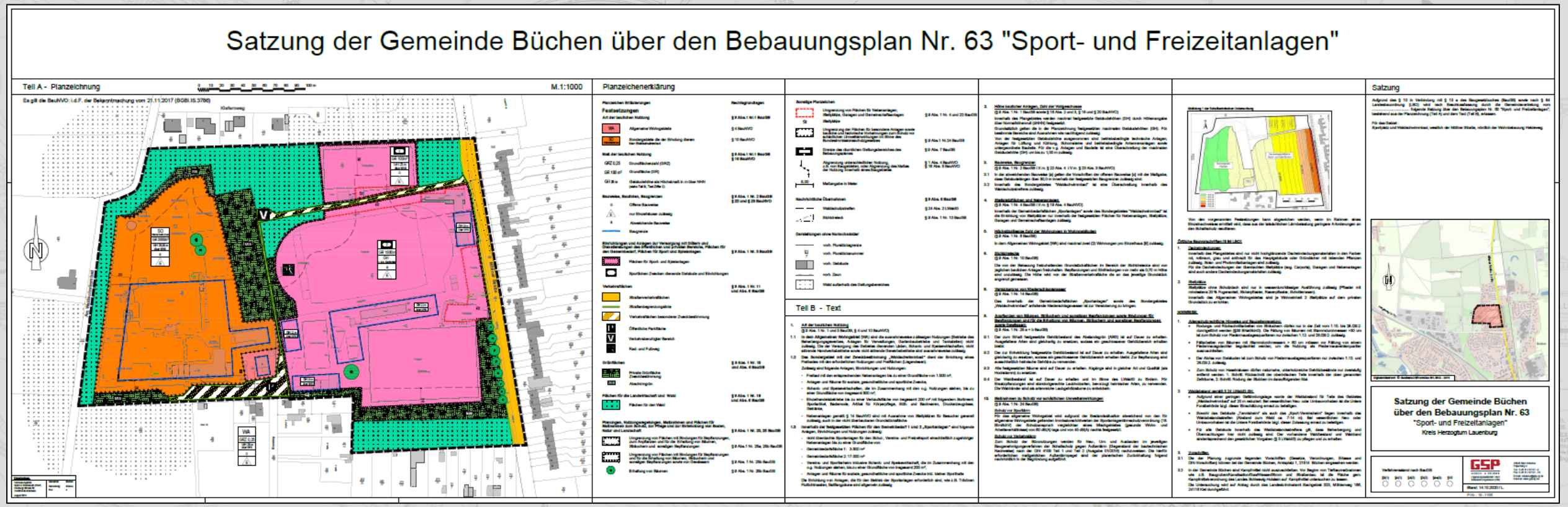
1. Artenschutzrechtliche Hinweise und Bauzeitenregelung:

- 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 Fledermaustagesquartieren 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 Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
- Zum Schutz von Haselmäusen dürfen naturnahe, unterholzreiche Gehölzbestände nur zweistufig entfernt werden. 1. Schritt: Rückschnitt der oberirdischen Teile innerhalb der oben genannten Zeiträume, 2. Schritt: Rodung der Stubben im darauffolgenden Mai.

2. 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 Waldabstandsstreifen (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.

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB



Fragen? …Gerne!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Büchen, 26.10.2020
M.A. Ramona Wolf
Dipl. Ing. Kristina Hißmann