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

Straßenquerschnitt A - A M. 1:100

Straßenquerschnitt B - B M. 1:100

Straßenquerschnitt C - C M. 1:100

Plangrundlage:

Vermessungsbüro Agnar Boysen (ÖbVI)
Waldstraße 10
21493 Schwarzenbeck
Februar 2019

Gemarkung: Büchen
Flur: 7

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — **Rechtsgrundlagen**

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
I - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH 10,0 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m (siehe Text Teil B, Ziffer 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen — **§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB**

Flächen für den Gemeinbedarf
Soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindertagesstätte (KITA)

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB**

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
P — Öffentliche Parkfläche
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
Fußweg
Wirtschaftsweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken — **§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität
Abwasser, Pumpstation
Abfall, Wertstoffsammelplatz

Grünflächen — **§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB**

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Parkanlage

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**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
E — Erholungsfunktion (E) / Regenrückhaltung (R) / Sukzession (S)
KS — Knickschutz
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
Zweckbestimmung:
GG — Gestaltungsgrün
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)
Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
M — Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, sowie der Ver- und Entsorgungsträger — § 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 Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs.4 BauNVO § 16 Abs.5 BauNVO
5.00 — Maßangabe in Meter
Sichtdreieck

Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 Abs.6 BauGB**

Anbauverbotszone — § 29 Abs.1A StrWG oder § 9 Abs.1 FStrG
Geschützter Knick — § 21 Abs.1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
OD — Ortsdurchfahrtsgrenze — § 5 Abs.4 FStrG oder § 4 StrWG
BM 28.399 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 55 und VE-Plan 64 — § 9 Abs.7 BauGB
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
gesetzlich geschütztes Biotop — § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG
Grünelemente, Kulturdenkmal — § 6 Abs. 6 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
vorh. Flurstücksnummer
vorh. Gebäude
A — A — Lage der Straßenquerschnitte
Knick außerhalb des Geltungsbereiches
30,41 m — Oberkante geplantes Straßenniveau in m über NHN (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 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.

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

2.1.1 Gebäudehöhe (GH)

In den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstückstiefe parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

2.1.2 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. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

2.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Fläche für Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstückstiefe parallel zur Straßenbegrenzungslinie 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 50,0 m nicht zulässig sind.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

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

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 20 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 bis 5 (WA 3 bis 5) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 15 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

4.2 Innerhalb 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 genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 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. Reihenhauseinheit zulässig.

6. Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

6.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten mindestens eine Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

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

8.2 Auf allen weiteren Grundstücksflächen ist die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundlage der anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

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 Aufbetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch standortheimische Arten zu schließen. Alle 30 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

9.2 Innerhalb der 5m breiten Knickschutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeweder Art zu untersagen, ebenso unzulässig sind Veränderungen vom Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen, das Mähgut muss abgeführt werden. Entlang der privaten Grundstücksgrenze muss eine feste Abgrenzung erfolgen, die auch bereits in der Bauphase zu errichten ist. Knicks und Knickschutzstreifen sind in öffentlichen Eigentum zu überführen.

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

9.4 Der Knick "Frachtweg" ist durch Gehölzpflanzungen standortheimischer 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 Kleinspielgeräte, Sitzmöbel sowie Naturspielelemente zulässig, Fundamente sind nur punktuell zulässig.

9.5.2 Fläche mit Regenrückhaltefunktion (R) im zentralen Bereich der Maßnahmenfläche:
Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Unterhaltungsweg. Der Unterhaltungsweg darf ausschließlich als Schotterrasen bzw. Wasser gebunden hergestellt werden. Für das Regenrückhaltebecken ist eine naturnahe Gestaltung mit wechselnden Böschungsneigungen, teilweise bis 1:6 und einer Niedrigwasserrinne vorgesehen. Das Becken ist entsprechend der natürlichen Geländeneigung anzuordnen (Tiefpunkt) und mit verschiedenen Feuchtezonen anzulegen. Versiegelungen müssen auf die Ein- und Auslaufbauwerke beschränkt bleiben, eine teilweise Einzäunung ist zulässig. Das Becken ist als Anlage der Wasserwirtschaft zu konzipieren, die Funktionsfähigkeit ist ständig zu gewährleisten.

9.5.3 Sukzessionsfläche (S) im südöstlichen Bereich der Maßnahmenfläche:
Anlage einer Sukzessions- und Pflanzfläche ohne weitere Nutzungs- und Pflegevorgaben. Um Störungen auf der Fläche zu vermeiden, ist eine Einzäunung vorgesehen. Einer Waldentwicklung ist trotz natürlich ablaufender Sukzession entgegenzuwirken.

10. 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)

10.1 Im Straßenraum sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Laubbaumarten in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Alternativ ist bei kleineren Baumscheiben auch die Verwendung von Baumsubstrat unterhalb der Stellplatzanlagen sowie die Überlauung von Regenwasser aus den Stellflächen möglich und erforderlich.

Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten 25 Bäume sind verbindlich anzupflanzen.

10.2 Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

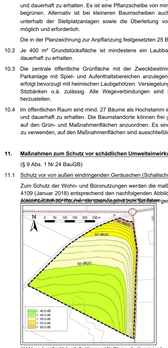
10.3 Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als innerörtliche Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung erfolgt bevorzugt mit heimischen Laubgehölzen. Versiegelungen sind nur kleinflächig im Bereich von Stützbauten o.ä. zulässig. Alle Wegeverbindungen sind in wassergebundener Wegebauweise herzustellen.

10.4 Im öffentlichen Raum sind mind. 27 Bäume als Hochstamm in der Qualität SU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können frei gewählt werden, sind jedoch bevorzugt auf den Grün- und Maßnahmenflächen anzuordnen. Es sind bevorzugt heimische Laubbaumarten zu verwenden, auf den Maßnahmenflächen sind ausschließlich heimische Arten vorzusehen.

11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

11.1 Schutz vor von außen einwirkenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm).
Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 4 gilt südwestlich und die für die nördlichen Bereiche zuständig ist die Abbildung 5 genutzt werden.


N
WA-1
WA-2
WA-3
WA-4
WA-5
GG
KS
P
V
R
S
E
Pötrauer Straße
Pötrauer Straße
Frachtweg
Schlickweg
Schlickweg
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße