

# 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 (ObVI)  
 Nachtredder 32  
 24537 Neumünster

Gemeinde: Büchen  
 Gemarkung: Nüssau  
 Flur: 4

### Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b> <b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO</b>
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 35,25 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe Text Teil B Ziffer 2)	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO</b>
o Offene Bauweise	
E nur Einzelhäuser	
H Hausgruppe hier: Reihenhäuser	
D Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</b>
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Ein- und Ausfahrtsbereich	
<b>Grünflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</b>
Private Grünfläche	
AG Abschirmgrün	

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
<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>§ 9 Abs. 7 BauGB</b>
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
Maßangabe in Meter	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>
Waldschutzbereich	§ 24 Abs. 2 LWaldG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
vord. Flurstücksgrenze	
vord. Flurstücksnummer	
vord. Gebäude	
künftig entfallendes Gebäude	
Oberkante Gelände in m über NNH (Normalhöhennull)	
Wald außerhalb des Plangebietes	
Baum fortfallend	

### Teil B - Text

- 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.
- 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.
- 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), Nebenlagen, 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 m<sup>2</sup> große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.
- 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.
- 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.
- Versickerung von Niederschlagswasser**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen 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**  
 (§ 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 Kronenraumbereiches zzgl. 1,5 m sind Bodenversiegelungen, Bodenauftrag und -abtrag sowie die Anlage von Nebenlagen 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 m<sup>2</sup> bzw. 10 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung stehen.  
 7.4 Für die Fläche mit Pflanzangebot 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).
- 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 für die Hauptgebäude nur nicht hochglänzende Dacheindeckungen oder Dachpfannen in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit 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 sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig, z. B. Pflaster mit mindestens 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster oder Schotterterrassen.

### HINWEISE:

- 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.
- 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.

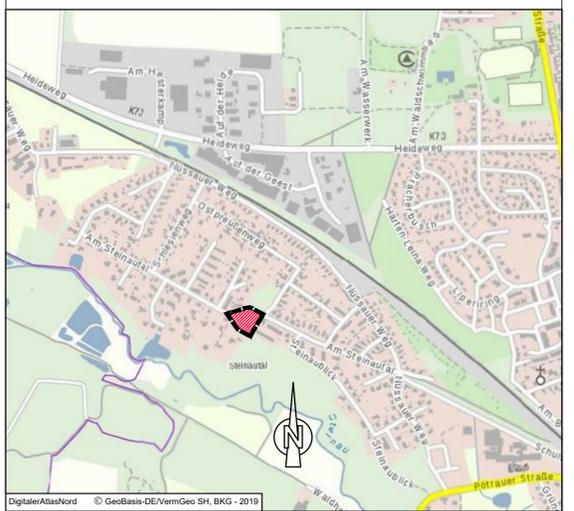
Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Steinautal und umfasst das Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Wege- und Umweltausschusses vom 29.01.2019.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ..... und zusätzlich im Internet am ..... erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 während folgender Zeiten: montags - freitags außer mittwochs von 8.00 Uhr bis 11.30 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30 Uhr bis 17.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in den Lübecker Nachrichten am ..... und zusätzlich im Internet am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.07.2019 sowie am 11.07.2019 über BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Büchen, den .....  
 Siegel ..... Bürgermeister .....
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude, mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
 Schwarzenbek, den .....  
 Siegel ..... öffentlich best. Vermessungsingenieur .....
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in den Lübecker Nachrichten am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.02.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
 Büchen, den .....  
 Siegel ..... Bürgermeister .....
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Büchen, den .....  
 Siegel ..... Bürgermeister .....
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
 Büchen, den .....  
 Siegel ..... Bürgermeister .....

### 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) §4(3) §10

**GSP**  
 GÖSCH & PRIEWE  
 Ingenieurgesellschaft mbH  
 Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe  
 Papenlang 4  
 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
 E-Mail: oldesloe@gsp-g.de  
 Internet: www.gsp-g.de

Stand: 08.02.2021 / L. / SH  
 P-Nr.: 19 / 1151