

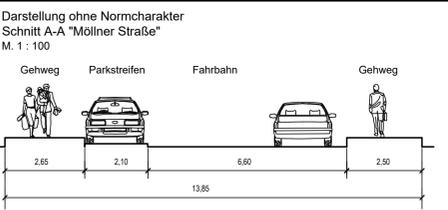
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 63 "Sport- und Freizeitanlagen"

Teil A - Planzeichnung

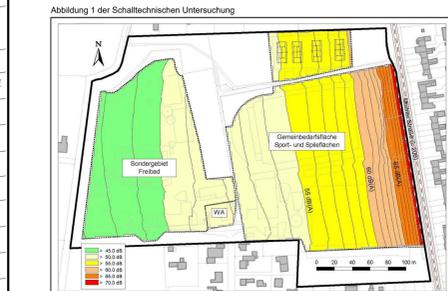
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M.1:1000

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



- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb der Gemeindeflächen „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 Gemeindeflächen „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 Laubbäume, bevorzugt heimischer Arten, zu verwenden. Die Waldränder sind als arterielle Laubgehölzsaumzone zu entwickeln.
- Maßnahmen zum 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 Schutzzanspruch 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 ist 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.



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

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

- Dacheindeckungen**
Innerhalb des Plangebietes sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Grunddächer 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.
- Stellplätze**
Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20 % Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohninheit 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 Haselmausen 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.
 - Zum Schutz von nachtaktiven Tierarten dürfen für die Beleuchtung des Kunstrasenplatzes nur nach unten abstrahlende, möglichst warmweiße Leuchten verwendet werden. Die Beleuchtung muss nachts ausgeschaltet werden.
- 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.
 - Bauliche Unterschreitungen des Regelabstandes von 30,0 m zu den festgesetzten Waldflächen sind zulässig sofern im Zuge der Bauanträge die Brandgefahr der Gebäude entsprechend des gemeinsamen Runderrlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 seitens der Baugenehmigungsbehörde bestätigt wird.
 - Für alle Gebäude innerhalb des Waldabstandsstreifens gilt, dass Beherbergung und Übernachtungen hier nicht zulässig sind. Der vorhandene Waldbestand und Waldrand sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 5 LWaldG) zu pflegen und zu erhalten.

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. 63 "Sport- und Freizeitanlagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Für das Gebiet: Sportplatz und Waldschwimmbad, westlich der Möllner Straße, nördlich der Wohnbebauung Heideweg und östlich der Straße Am Waldschwimmbad.

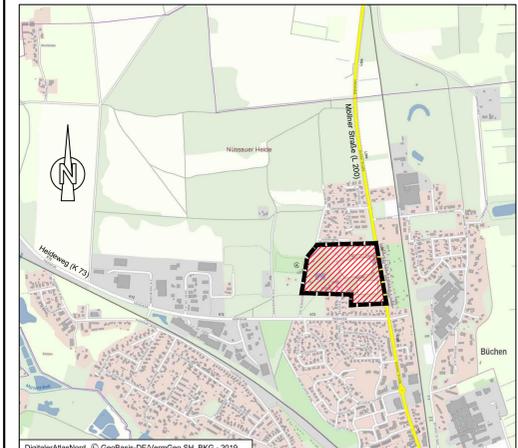
Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
SO Sondergebiete die der Erholung dienen hier: Waldschwimmbad	§ 10 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)	
GR 100 m² Grundfläche (GR)	
GH 28 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (siehe Teil B, Text Ziffer 2)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
△ nur Einzelhäuser zulässig	
a Abweichende Bauweise	
— 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 Sport- und Spielanlagen	
□ Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
— Straßenverkehrsflächen	
— Straßenbegrenzungslinie	
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P Öffentliche Parkfläche	
V Verkehrsberuhigter Bereich	
Rad- und Fußweg	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
ASG Abschirmgrün	

Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Flächen für den Wald	
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
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
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	
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Waldschutzstreifen	§ 24 Abs. 2 LWaldG
Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorh. Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücknummer	
vorh. Gebäude	
vorh. Zaun	
Wald außerhalb des Geltungsbereiches	
Lage des Straßenquerschnittes	

Teil B - Text

- 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:**
 - Zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgelegten Grundfläche für bauliche Anlagen sind nachfolgende Versiegelungen für flächenhafte Sportanlagen (Tartanbahn, Kunstrasenplatz u.ä.) 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, Fluchtmasten, 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 null (i.NHN) 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 Wasseruntersichten innerhalb des Waldschutzstreifens zulässig.



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: 23.08.2018 / SR
P-Nr.: 19-1166

GSP
GOSCH & FRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (BBI)

23843 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Tel.: 045 31 67 07 - 0
Fax: 045 31 67 07 - 79
E-Mail: odo@gsp-gd.de
Internet: www.gsp-gd.de