

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 49

"Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund"

Teil A - Planzeichnung

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

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

M.1:1000

Teil B - Text



1. Art der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 9 BauNVO)
- Innerhalb der Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und 2) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 zulässige Nutzung (Wohngebäude) sind innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) unzulässig.
 - Innerhalb des Industriegebietes (GI) werden die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen) ausgeschlossen. Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die Errichtung von Betriebstankstellen zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind innerhalb des Industriegebietes Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2. Höhe von baulichen Anlagen

- (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)
- In dem Industriegebiet und den Mischgebieten (MI) wird eine maximale festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NN) festgesetzt.
 - 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) bis zu 2,00 m zulässig.

3. Bauweise

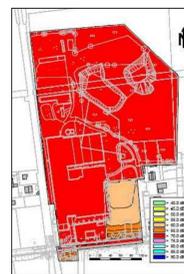
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Im Bereich in der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudeflängen über 50,00 m zulässig sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die im Wald vorhandenen Kleingewässer sind auf Dauer in ihrer derzeitigen Form zu erhalten. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten. Unterhaltungsarbeiten sind nicht erforderlich und nicht zulässig. Kleingewässer sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
 - 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 Laubgehölzsumme zu entwickeln.
 - Die als Abstandsgrün festgesetzten Flächen sind als halboffene, ruderal Grünfläche zu erhalten. Eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung sind nicht zulässig. Im Rahmen der Pflege sind eine jährliche Mahd ab Ende August (mit Abfuhr des Mähgutes) sowie die regelmäßige Entnahme von Gehölzen im Rahmen der gesetzlichen Schutzfristen erforderlich.
 - Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität (als Hochstamm) zu ersetzen.
 - Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in den Wald so weit wie möglich unterbleibt.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz der Wohn- und Büroutnutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Lagestand 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 zusätzlich in der Begründung aufgeführt.



- Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- Befestigte Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen sind innerhalb des Mischgebietes südlich der Parkstraße innerhalb der Baugrenzen überall und in dem Mischgebiet nördlich der Parkstraße in einem Abstand von 12 m zur Mitte der südlich verlaufenden Parkstraße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags eingehalten wird.
- 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.

6. 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)
- Für die Flächen mit Pflanzgebot ist ein mehrreihiger Strauchgürtel aus standortimmem Gehölzen im Sinne eines Waldrandes (WR) zu entwickeln. Die Entwicklung von Bäumen ist durch regelmäßige Pflege (auf-den-Stock-setzen alle 10-15 Jahre) zu unterstützen. Es sind ausschließlich heimische Gehölze folgender Arten zulässig: Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Eonymus europaeus, Sambucus nigra, Corylus avellana, Rosa canina, Viburnum opulus, Frangula alnus, in der Qualität Strauch 100-125 cm.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

- Dacheindeckungen**

Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, braun, grau oder anthrazit für das Hauptgebäude oder Grunddächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig. Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
- Stellplätze**

Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI 1) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze im Plangebiet herzustellen.

Hinweise:

- Kampfmittel**

In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen 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.
- Artenschutz**

Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (§ 30 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 Stammdurchmesser > 60 cm müssen vor Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.

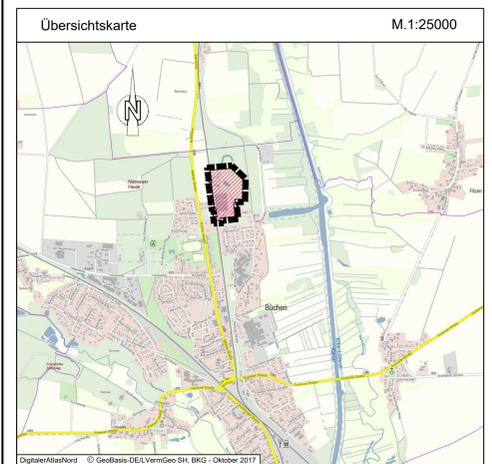
Der Abriss oder wesentliche Umbau von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermausquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
- Waldabstand gem. § 24 LWaldG**

Für alle Gebäude innerhalb des Waldabstandstreifens gilt, dass Beherrbergung und Überdachungen hier nicht zulässig sind. Der vorhandene Waldbestand und Waldrand ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 5 LWaldG) zu pflegen und zu erhalten.
- Vorschriften**

Die in der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet "Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Planzeichenerklärung	
Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
M Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GI Industriegebiet	§ 9 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 36,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NNH (Normalhöhennull), s. Teil B - Text, Ziff. 2	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o Offene Bauweise	§ 22 und § 23 BauNVO
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
ASG Abstandsgrün	
WR Waldrand	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Wasserflächen	
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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	
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
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
Gesetzlich geschütztes Biotop	§ 30 BNatSchG
oder § 21 LNatSchG	
Waldschutzstreifen	§ 24 Abs. 2 LWaldG
Darstellungen ohne Normcharakter	
Vorh. Flurstücksgrenze	
Vorh. Flurstücksnummer	
Vorh. Gebäude	
Vorh. Böschung	
Oberkante Gelände in m über NNH (Normalhöhennull)	
Wald außerhalb des Plangebietes	
Räumliche Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne	

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 49
 "Nördlich der Parkstraße, östlich der Bahnlinie Büchen-Lübeck, südlich und westlich des Sondergebietes Bund"
 "Kreis Herzogtum Lauenburg"