Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 56

"Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm"

Teil A - Planzeichnung

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

M.1:500

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

Plangrundlage:

Vermessungsbüro Sprick & Wachsmuth
Große Straße 27 - 29
22926 Ahrensburg
Stand 14.04.2021

Gemeinde: Büchen
Gemarkung: Pötrau
Flur: 2

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**
GRZ 0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 13,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Straße siehe Text Teil B Ziffer 2	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**
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 den Gemeinbedarf	
Alt+PE	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Alten- und Pflegeheim	

	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
	Private Grünfläche	
GG	Zweckbestimmung: Gliederungsgrün	
	Parkanlage	
	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
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze	
	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
5,00	Maßangabe in Meter	
	Nachrichtliche Übernahmen	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	Reduzierter Waldabstandsstreifen hier: 18 m	§ 24 Abs. 2 LWaldG

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorh. Flurstücksgrenze
51/7	vorh. Flurstücksnummer
	vorh. Gebäude
	Kronenbereich

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Daches.

Innerhalb des Plangebietes werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Bahndamm".

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahrten 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 Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Bahndamm".

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 50,00 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig sind.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Alten- und Pflegeheim" ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie von Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" (Waldabstandsflächen) dient dem Schutz des benachbarten Waldes. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen unzulässig; ebenfalls sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,5 m. Zulässig ist neben einer gärtnerischen Gestaltung die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise sowie die Anlage einer Terrasse/eines Pavillons etc. (mit Überdachung). Die Vorgabe Ziff. 6.4 ist einzuhalten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gliederungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass in Verbindung mit Ziffer 7 ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Aus Sichtschutzgründen ist eine dauerhafte Höhe von 8,0 m einzuhalten, welche auch durch erforderliche Pflegemaßnahmen nicht unterschritten werden darf. Für die Dauer der Bauzeit ist eine ortsfeste Abzäunung sowie Baumschutz vorzusehen.

Teil B - Text

6.2 Im tatsächlichen Kronentraufbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.

6.3 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten innerhalb des Plangebietes sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

6.4 Im Bereich der verbindlich herzustellenden Dunkelkorridore gemäß Hinweis Ziff 1.4 sind Blühwiesen mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % anzulegen. Die Mahd darf nur 2 - 3 x jährlich stattfinden (Juli, Oktober, ggf. zusätzlich Februar/März).

6.5 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Sichtschutzstreifen mit mind. 3-reihigen Sträuchern und einer Größe von mind. 100 cm anzulegen und dauerhaft als geschlossener Pflanzstreifen zu erhalten. Bereits vorhandene geeignete Gehölzbestände oder Einzelbäume können integriert werden. Aus Sichtschutzgründen ist eine dauerhafte Höhe von 8,0 m einzuhalten, welche auch durch erforderliche Pflegemaßnahmen nicht unterschritten werden darf.

Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubsträucher oder Laubbäume folgender Arten zulässig:

Kornelkirsche (Cornus mas), Feldahorn (Acer campestre), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Spindelstrauch (Euonymus europaeus), Hafer-Pflaume (Prunus insitia), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Ohr-Weide (Salix aurita), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wildapfel (Malus communis)

8. Fläche für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzte Waldfläche ist in einer Breite von 10 m zu durchforsten und neu zu bepflanzen. Dazu sind sämtliche Bäume mit einem Stammdurchmesser >20 cm zu entfernen sowie der gesamte Pappeljungwuchs. Auf dieser Fläche ist eine Neuanpflanzung mit heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ergänzen, der Aufwuchs von Bäumen/Überhältern ist zu unterbinden. Die Fläche zur Neuanpflanzung ist für die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen.

Für die Bepflanzung sind folgende Arten vorzusehen:

Kornelkirsche (Cornus mas), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnlicher Spindelstrauch (Euonymus europaeus), Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Ohr-Weide (Salix aurita), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wildapfel (Malus communis), Faulbaum (Frangula alnus), Hundsrose (Rosa canina)

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen sind 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 zusätzlich nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Abb. 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (LairmConsult, September 2021)

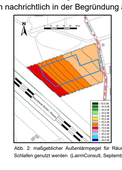

Abb. 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden (LairmConsult, September 2021)

9.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts im gesamten Plangeltungsbereich vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind für das 1. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 40 m, für das 2. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 65 m und das Staffelgeschoss bis zu einem Abstand von ca. 90 m zur Mitte des in Dammlage verlaufenden Bahntrassenabschnitts 6100 Büchen - Müssen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind in diesen Bereichen ausnahmsweise auch zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

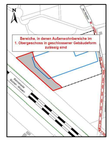

Abb. 3: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete tags im 1. Obergeschoss überschritten wird (LairmConsult, September 2021)

Abb. 4: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete tags im 2. Obergeschoss überschritten wird (LairmConsult, September 2021)

Abb. 5: Bereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete tags im Staffelgeschoss überschritten wird (LairmConsult, September 2021)

9.3 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.

10. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde ein Ausgleich von …. m Knicksneuanlage ermittelt. Der erforderliche Knicksausgleich wird im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt und im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO)

1. Stellplätze

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Alten- und Pfelgeheim" ist je fünf [5] Pflegeplätze ein [1] Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen.

2. Dacheindeckungen

Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer der Hauptgebäude sowie die Dächer von Garagen und überdachten Stellplatzanlagen (sog. Carports) dauerhaft mit einem Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu begrünen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen.

Flächen, die aus funktionalen Gründen für technische Anlagen (z.B. Aufbauten für Aufzugsanlagen, Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung) oder für Belichtungszwecke benötigt werden, sind von der Dachbegrünungsverpflichtung ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

Pflanzliste für Dachbegrünung:

Dost (Origanum spec.), Grasnelken (Armeria spec.), Habichtskräuter (Hieracium spec.), Hauswurze (Sempervivum spec.), Nelken (Dianthus spec.), Salbei (Salvia spec.), Mauerpfeffer (Sedum spec.),- Thymiane/Quendel (Thymus spec.), Wolfsmilch (Euphorbia spec.)

Hinweise

1. Arten- und Gehölzschutz

1.1 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung (Abschieben von Boden) gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

1.2 Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", die RAS-LP 4 und die ZTV-Baumpflege sind als Grundlagen für die Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen in Baum- und Gehölznähe zur Erhaltung der zu schützenden Bäume und Gehölze anzuwenden.

1.3 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind im Außenbereich nur insekten- und fledermausfreundliche vollabgeschirmte Beleuchtungskörper mit Lichtstrahlung ausschließlich nach unten zulässig. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm und einer Lichtfarbtemperatur von < 2.700 Kelvin zu verwenden.

1.4 Zum Schutz der Fledermausrouten entlang der Gehölze im Norden, Westen und Süden sind in diesem Bereich Dunkelkorridore zwischen Gebäude und Gehölz bzw. Grundstücksgrenze (Norden und Westen) einzuhalten. Im Süden muss der Dunkelkorridor eine Breite von mind. 10 m entlang des Waldrandes haben. In diesem Bereich ist ein Lux-Wert von 0,30 Lux auf gesamter vertikaler Ebene einzuhalten. Alternativ ist in diesen Bereichen vollständig auf Außenleuchten zu verzichten.

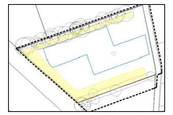

Abb. Anlage Dunkelkorridor gem. Darstellung "Konflikte und Maßnahmen" (Quelle: BIBS-Umwelt GmbH, Mai 2022)

1.5 Vor Beginn der Bautätigkeiten ist das Nest der Waldameise durch eine fachkundige Person (z.B. der Ameisenschutzwart) umzusiedeln.

1.6 Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung sind im Geltungsbereich 2 Fledermauskästen, 2 Fledermaushöhlen und 2 Sperlings-Mehrfachquartiere aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 Im Rahmen der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung umzusetzen.

2. Vorschriften

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

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. 56 "Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

Westlich der bestehenden Wohnbebauung Am Bahndamm Nr. 18 - 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 - 3, nördlich der bestehenden Waldflächen Am Bahndamm, östlich der Bahnlinie Hamburg - Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leine-Weg

Übersichtskarte ohne Maßstab

DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - 09/2021

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 56

"Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	○	○	○	○

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Poperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 17.05.2022 / SR

P-Nr.: 21 / 1327