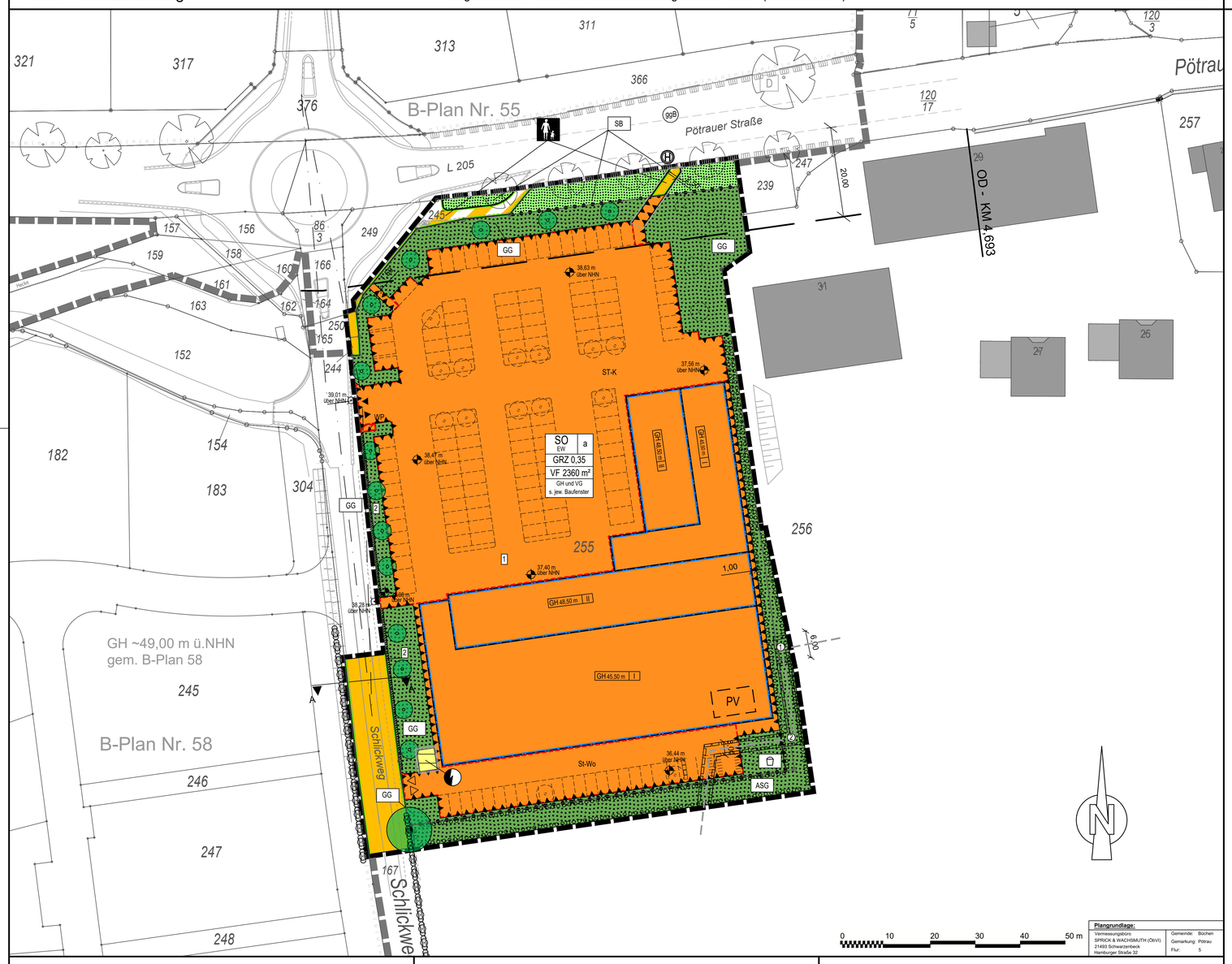
Satzung der Gemeinde Büchen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64

"Pötrauer Tor"

Teil A - Planzeichnung

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

M.1:500



0 10 20 30 40 50 m

Plangrundlage:
Vermessungsbüro SPRICK & WACHSMUTH (ÖbVI)
21493 Schwarzenbek
Hamburger Straße 32

Gemeinde: Büchen
Gemarkung: Pötrau
Flur: 5

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — **Rechtsgrundlagen**

Festsetzungen

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

SO EW — Sonstiges Sondergebiet, Einzelhandel und Wohnen — § 11 BauNVO

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

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß, z.B. I

GH 48,50 m — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull), z.B. 48,50 m

VF — Maximale Verkaufsfläche in m²

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

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Ein- und Ausfahrt PKW und LKW Einzelhandel

Ein- und Ausfahrt PKW Wohnen

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

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

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

GG — Gestaltungsgrün

ASG — Abschirmgrün

Spielplatz

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

SB — Straßenbegleitgrün

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)

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

Geschützter Knick — § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten und des freistehenden Werbepylons — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

St-K — Kundenstellplätze

St-Wo — Stellplätze Wohnnutzung

WP — Werbepylon

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes Steinau-Büchen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der geplanten Verlegung einer Bestandsleitung in Privatbesitz (Flst. 248) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schallschutzmaßnahmen — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Umgrenzung von Flächen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: aktive Schallschutzmaßnahmen — § 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

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Gesetzlich geschütztes Biotop außerhalb Plangebiet — § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

OD KM 4,693 — Ortsdurchfahrtsgrenze — § 5 Abs. 4 FStrG oder § 4 StrWG

D — Lindenallee an Pötrauer Straße, Kulturdenkmal — § 2 Abs. 2 Nr. 3 DschG-SH

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze

51/7 — vorh. Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Böschung

37,40 — Oberkante bestehendes Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

38,28 — Deckenhöhe der Ausbauplanung der Straße "Schlickweg" in m über NHN (Normalhöhennull)

Kronenbereich

Knick außerhalb des Geltungsbereiches

Haltestelle

Grenze der angrenzenden Bebauungspläne

A A — Lage des Straßenquerschnittes

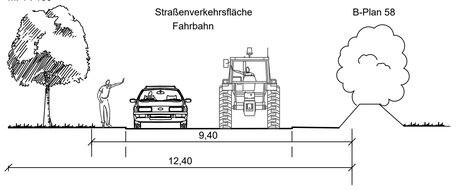
Stellplätze mit Bauminseln

Entwässerungsmulde

PV — Fläche für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien hier: Photovoltaik/Solarthermie-Anlagen s. Teil B - Text, Ziff. 9

Leitungsverlauf

Darstellung ohne Normcharakter
Schnitt A-A "Schlickweg"
M. 1 : 100



Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen"

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen" (SO-EW) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung sowie dem Wohnen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen" (SO-EW) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m² zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- großflächiger Einzelhandel inklusive Vorkassenbäcker und Drogeriemarkt im Erdgeschoss,
- temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 60 m²,
- Außensitzbereich des Vorkassenbäckers auf der Kundenstellplatzanlage,
- Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse, zu den Wohnungen gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Räume für freie Berufe.

2. Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen" (SO-EW) kann der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Orientierungswert für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

4. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.)

4.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) und Anlagenhöhen. Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ab einer jeweiligen Entfernung der Dachkante von 2,00 m um bis zu 2,00 m zulässig.

4.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante Attika.

5. Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen" (SO-EW) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

6. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §1 4 Abs. 1 BauNVO)

6.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von KFZ-Stellplätzen nur in der festgesetzten Fläche der „Kundenstellplätze" (St-K) und der „Stellplätze Wohnnutzung" (St-Wo) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind auch außerhalb zulässig.

6.2 Die Errichtung temporärer Verkaufsstände auf der Fläche der Kundenstellplatzanlage ist zulässig.

6.3 Die KFZ-Stellplätze in der festgesetzten Fläche der "Stellplätze Wohnnutzung" (St-Wo) sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen. Für Stellplätze mit Ladeenergie und Behindertenstellplätze ist eine Vollversiegelung zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die südliche Fläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün" (ASG) ist als südexponierte Böschung anzulegen. Die aus dem zu entfernenden Knick am Schlickweg zu entnehmenden Stubben sind fachgerecht einzusetzen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind zu beachten.

Die als zu erhaltend festgesetzte Eiche ist in die Böschung fachgerecht zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Die Grünfläche "Spielplatz" ist als unversiegelte Spielfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von Spielgeräten und Sitzgelegenheiten sowie Bepflanzungen sind zulässig. Die Ausführung von Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.

7.3 Alle Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün" (GG) sind mit einer Blühwiesenmischung (Kräuteranteil mind. 50 %) herzustellen. Die Pflege erfolgt gemäß den Vorgaben aus dem Grünordnungsplan (GOP). Die Ausführung von Wegen hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.

7.4 Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen" (SO-EW) anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Der maximale Drosselabfluss darf hierbei 5 l/s nicht überschreiten.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht mit der Ziffer 2 besteht zu Gunsten der geplanten Verlegung einer Bestandsleitung in Privatbesitz (Flst. 248). Eine Verfestigung und Überdeckung der entsprechenden Fläche zu Gunsten der "Stellplätze Wohnnutzung" (St-Wo) ist zulässig.

9. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Auf der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel sind auf mind. 50 m² Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Eine Verschiebung und Vergrößerung der festgesetzten Fläche auf der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel ist zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte 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.

10.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Ziffer 2 (aktive Schallschutzmaßnahmen) auf der privaten Grünfläche "Gestaltungsgrün" entlang des Schlickweges ist die Errichtung einer 1,2 m hohen Lärmschutzeinrichtung zulässig.

10.3 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.

11. Anpflanzen 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 a und b BauGB)

11.1 Im Bereich der festgesetzten Fläche der "Kundenstellplätze" (St-K) sind mind. 12 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen. Für die Bäume ist eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 15 m² anzulegen und zu begrünen.

11.2 Im Bereich der festgesetzten Fläche der "Stellplätze Wohnnutzung" (St-Wo) und des Spielplatzes sind mind. 3 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen. Für die Bäume ist eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 12 m² anzulegen und zu begrünen.

11.3 In den Bereichen der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gestaltungsgrün" (GG) sind insgesamt 18 Laub- und Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen.

11.4 Die Flächen mit Anpflanzgebot sind als geschlossene, mehrreihige Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern anzulegen. Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflege erfolgen gemäß Grünordnungsplan (GOP). Im südlichen Bereich ist die Festsetzung 7.1 zu beachten.

11.5 Alle Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Nachpflanzung in gleicher Art und Qualität erforderlich. Von den festgesetzten Baumstandorten kann kleinräumig (max. 5 m) abgewichen werden.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von 38,80 m ü.NHN (Normalhöhennull) zulässig.

13. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Ausgleich von 4.583 m² wird auf dem Ökokonto Sirksfelde 1 (ÖK-071-01) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein in der Gemeinde Sirksfelde (Kreis Herzogtum Lauenburg), Gemarkung Sirksfelde, Flur 5, Flurstück 10/6 tlw. erbracht.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung (LBO))

1. Einfriedungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich zwischen dem Fußweg entlang der Pötrauer Straße sowie der festgesetzten Baugrenze ein mind. 1,20 m und max. 1,50 m hoher Sichtschutz zu errichten. Die Errichtung ist in Form eines Zauns oder einer zweireihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen.

Alternativ sind auch eine Kombination aus Sichtschutzwand und Hecke (einreihig) bzw. die Errichtung von mit heimischen Sträuchern und/oder Ranken begrünten Sichtschutzelementen zulässig (z.B. Wilder Wein, Efeu, Waldrebe).

2. Stellplätze

In dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen" (SO-EW) sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, ist je Wohneinheit 1 Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

3. Dacheindeckungen

3.1 Die Dächer der Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittelvollsortimenter / Drogeriemarkt) sind mit einer extensiven Dachbegrünung und mit einem Saatgut regionaler Herkunft zu begrünen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mind. 5 cm betragen. Die zusätzliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) ist zulässig.

3.1.1 Von einer Dachbegrünung gemäß den voran genannten Festsetzungen nach der Nummer 3.1 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Beleuchtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen. Unterhalb von Terrassen (Deckbauweise) ist die Dachbegrünung mit Substrataufbau, jedoch ohne Bepflanzung vorzusehen.

4. Fassadenmaterial

Die Fassaden des Lebensmittlevollsortimenters sowie des Drogeriemarktes sind mit rotem Klinker zu versehen. Die Fassaden der Wohnriegel sind mit einer Holzfassade zu errichten.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung und in Ausrichtung zur festgesetzten Fläche "Kundenstellplätze" und nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

5.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen" (SO-EW) sind

- für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:
  - 1 x 4,5 m²; 3 x 3 m² sowie 3 x 1 m²
- für den Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:
  - 1 x 2 m²; 2 x 3 m² sowie 4 x 1 m².

5.3 Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen.

5.3.1 Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden.

5.4 Die Errichtung eines max. 6 m hohen freistehenden Werbepylons mit Werbetafeln der Einzelhandelsnutzungen ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Werbepylon (WP) in einem Abstand von mind. 40 m zur Fahrbahn der Pötrauer Straße zulässig.

5.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen" (SO-EW) ist die Errichtung von 2 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen zulässig. Die Errichtung auf der Stellplatzanlage sowie an der Stirnseite der Stellplätze entlang der Grünflächen ist zulässig. Die Errichtung innerhalb der Grünflächen ist unzulässig.

Hinweis:

1. Vorschriften

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

2. Artenschutz

2.1 Die artenschutzrechtlichen Regelungen im Umweltbericht sind verbindlicher Bestandteil der Satzung und in der Umsetzung zu berücksichtigen.

2.2 Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung, Lichtfarbe ca. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

2.3 Gehölzrückschnitt ist nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzvögeln und unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen zum Gehölzschnitt nur zwischen 1.10. und 28./29.2. zulässig.

2.4 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze im Knick nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungendaufzuchtszeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine eingestörte Winterruhe zu ermöglichen. Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben.

2.5 Die Herstellung der CEF-Maßnahme für die Haselmaus (Herstellung und Bepflanzung der südlichen Böschung) muss vorgezogen vor den allgemeinen Tiefbauarbeiten erfolgen und funktionsfähig sein.

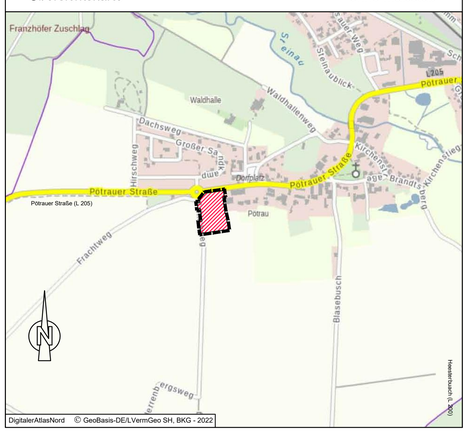
2.6 Einbau von jeweils 2 Vogel- bzw. 2 Fledermausflachkästen an der Fassade des neuen Gebäudes, Ausrichtung nach Südost, Anbauhöhe ca. 4-5 m (1x Nistkasten für Sperlinge, 1x Nistkasten für Schwalben, 2x Fledermausflachkasten für Fassaden, Hersteller Hasselfeld Naturschutz oder gleichwertig).

2.7 Herstellung aller Ansaatflächen sowie der Dachbegrünung mit blütenreichen Saatmischungen.

Satzung

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Pötrauer Tor" für das Gebiet "Einzelhandel, südlich der Pötrauer Straße, östlich des Schlickweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als separaten Bestandsteil, erlassen.

Übersichtskarte — ohne Maßstab



Satzung der Gemeinde Büchen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64

"Pötrauer Tor"

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
Paperbarg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax. : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 02.11.2022 / SR

P-Nr.: 19 / 1193