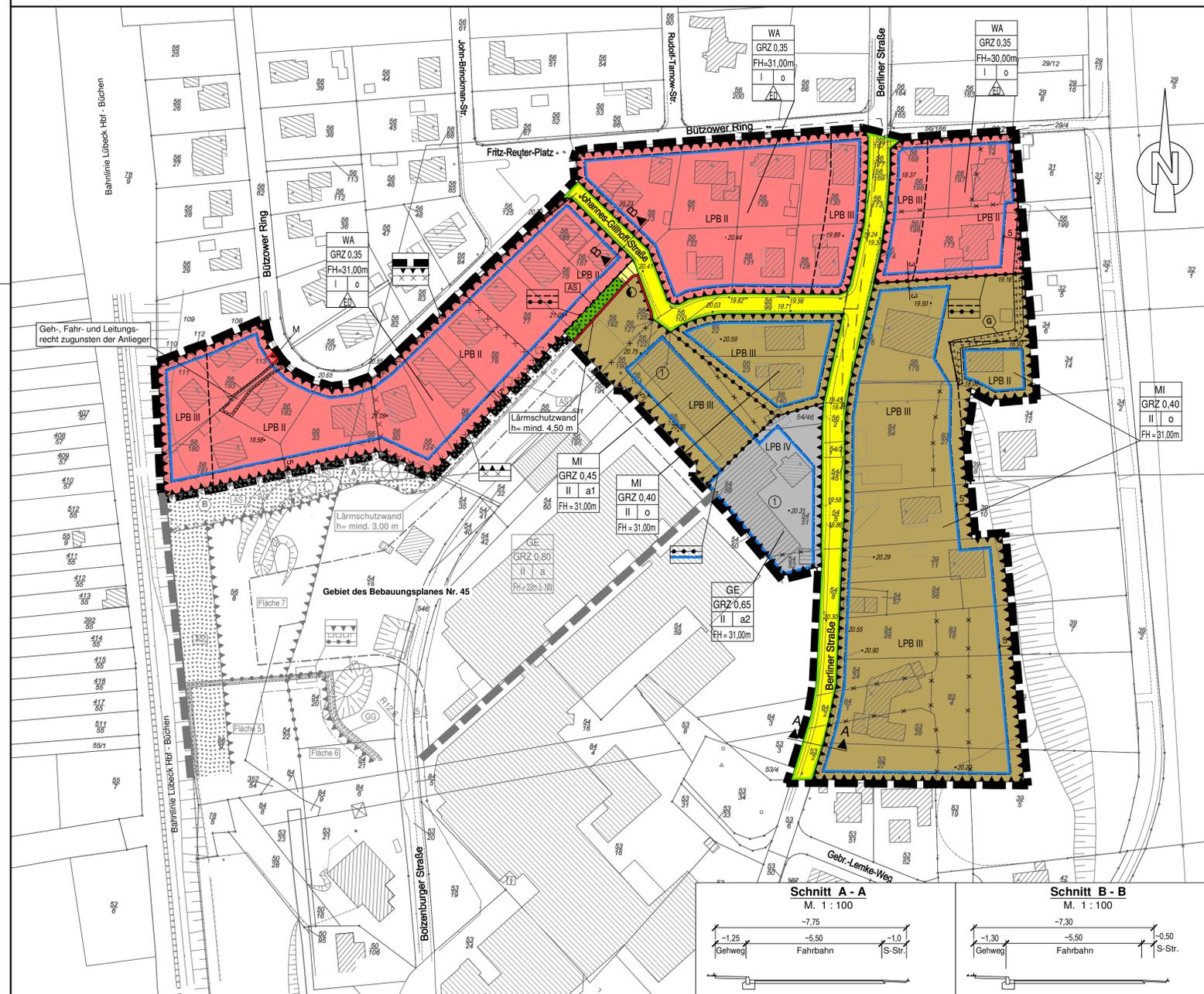


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 "Berliner Straße / Bützower Ring" der Gemeinde Büchen

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990 / 2013

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH maximale Firsthöhe in Meter über NN (Normal Null)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise (a1 und a2 siehe Textziffer 5)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Grünflächen
- Private Grünflächen Zweckbestimmung
- AS Abschirmgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- G Geotop
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- M Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen zugunsten der Anlieger
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- LPB II / III / IV Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzwand h= mind. 4,50 m

Rechtsgrundlagen

- § 9 (1) Nr.1 BauGB
- § 4 BauNVO
- § 6 BauNVO
- § 8 BauNVO
- § 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
- § 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
- § 9 (1) Nr.11 BauGB
- § 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB
- § 9 (1) Nr.15 BauGB
- § 9 (1) Nr.20, 25 BauGB
- § 9 (1) Nr.20 BauGB
- § 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
- § 9 (1) Nr.21 BauGB
- § 9 (1) Nr.24 BauGB
- § 9 (1) Nr.24 BauGB
- § 9 (1) Nr.24 BauGB

Kennzeichnungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
- Maßangabe in Meter
- Nummerierung der Baufelder, siehe Textziffer 6 § 9 (5) BauGB
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind bzw. sein könnten hier: Altlastverdachtsflächen § 9 (5) Nr.3 BauGB
- Darstellungen ohne Normcharakter
- vorh. Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- künftig entfallendes Gebäude
- Sichtdreieck
- Geländehöhe in Meter über NN
- Lage der Straßenquerschnitte
- Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB
- Flächen im Sichtdreieck, die von der Bebauung freizuhalten sind § 37 (1) StrWG

Teil B - Text

1. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- 1.1 Die im Mischgebiet gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO

- 2.1 Die im Mischgebiet gemäß § 6 (2) Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- 2.2 Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (2) Nr. 3 allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

3. Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Sichtdreiecke gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

5.1 Im Bereich der abweichenden Bauweise a1 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m und Grenzbebauung im Südosten zum Gewerbegebiet zulässig sind.

5.2 Im Bereich der abweichenden Bauweise a2 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m und Grenzbebauung im Nordwesten zum Mischgebiet und an der westlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 54/50 und 54/59 zulässig sind.

Satzung

6. Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauGB

Die zulässige Grundfläche darf in den Baufeldern 1 durch die Grundfläche von Anlieferbereichen, Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 7.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Geotop" darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten. Jegliche Bebauung auch mit Nebenanlagen ist ausgeschlossen.
- 7.2 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen und bei Verlusten der Waldgürtelcharakter durch das Pflanzen großer heimischer Bäume z. B. Eichen, Birken und Kiefern, wiederherzustellen.
- 7.3 In der Straßenfläche der Johannes-Gilhof-Straße sind 6 Einzelbäume (Mehlbeere, Sorbus aria, Stammumfang 16-16 cm mit je 12 m² großer Pflanzinsel) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Schutz vor Verkehrslärm
- 8.1 Die Stellplätze in den Misch- und Gewerbegebieten sind zu asphaltieren oder mit einer vergleichbar ebenen Oberfläche zu versehen.
 - 8.2 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Für rückwärtige straßen- bzw. schienenabgewandte Fronten gelten jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.
- Dem jeweiligen genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegel L _a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile L _w in dB	
		Wohnräume	Büro Räume
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

1.) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbaus (Mäure, Fenster und Lüftung zusammen)
2.) An Außenbauten von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
3.) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

8.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für die der Bahnstrecke zugewandten Fassaden in einem Abstand von etwa 20 m zur Bahnstrecke und für die der Berliner Straße zugewandten Fassaden in einem Abstand von 12 m zur Straßenmitte der Berliner Straße bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

8.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für die der Bahnstrecke zugewandten Fassaden in einem Abstand von 180 m zur Bahnstrecke und für die der Berliner Straße zugewandten Fassaden sowie Seitenfassaden beidseitig der Berliner Straße in einem Abstand von 46 m zur Straßenmitte zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

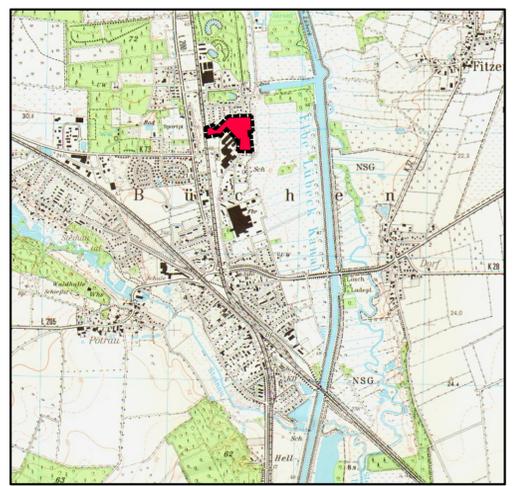
8.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Hinweis:

1. Das Grundstück Berliner Straße 72 (Flurstück 56/175) ist als sogenannter Prüffall in das Altlastenkataster des Kreises Herzogtum Lauenburg - untere Bodenschutzbehörde - eingetragen. Mit Bodenverunreinigungen ist zu rechnen.
2. In der Gemeinde Büchen haben viele Bombenabwürfe stattgefunden. Deshalb sollte vor Baumaßnahmen eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst erfolgen.
3. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Sprengstoffwerke Nüssau II ist auf den gekennzeichneten Grundstücken mit Altlasten zu rechnen. Unterlagen dazu können beim Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Abfall und Bodenschutz, eingesehen werden.
4. Bei zukünftiger Errichtung von baulichen Anlagen auf den betroffenen, gekennzeichneten Grundstücken sind vor Beginn der Baumaßnahmen Bodenmischproben zu entnehmen, um die potenzielle Bodenbelastung abzuklären.

Übersichtskarte

M.1:25000



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 47 "Berliner Straße / Bützower Ring" Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand: 26.05.2014 / L.

Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH