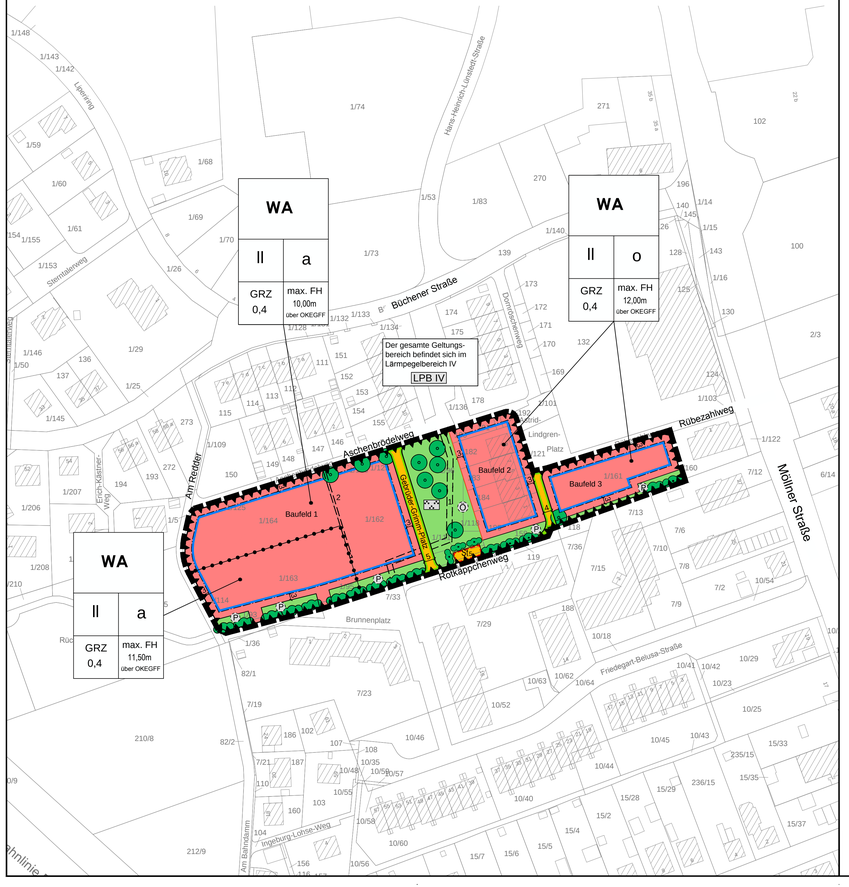
PLANZEICHNUNG

-TEIL A-

M. 1:1000

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der aktuellen Fassung, die Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 84) in der aktuellen Fassung, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I) FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH 10,00m über OKEGFF — Maximal zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (§ 18 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl pro Grundstück (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)

Erhalten von Hecken und Gehölzen

Anpflanzen von Hecken

Anpflanzen von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Nachrichtliche Übernahme aus der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20.1 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

LPB IV — Bezeichnung der Lärmpegelbereiche

1 — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Und Versorgungsträger

2 — Gehrecht zugunsten der östlich angrenzenden Anlieger des Flurstückes 1/162

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

42/455 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Anlagen

TEXT - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 „Allgemeine Wohngebiete" gem. § 4 BauNVO:
Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete" sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Die GRZ (Grundflächenzahl) für das „Allgemeine Wohngebiet" beträgt 0,4.

1.2 Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA), darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu höchstens 25 % überschritten werden.

2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
offene Bauweise gem. § 22 Nr. 2 BauNVO
In der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m nicht zulässig.
abweichende Bauweise gem. § 22 Nr. 4 BauNVO
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig.

3. Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die notwendigen Stellplätze für die Nutzung sind auf dem privaten Grundstück mit mind. 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen (entsprechend dem Stellplatzerlass (StErl) Schleswig-Holstein, Erlass des Innenministeriums vom 16. August 1995, zuletzt geändert durch Erlass vom 17. Juli 2000 - dieser ist zwar seit dem 31.12.2013 außer Kraft gesetzt, wird hier aber als Orientierungshilfe herangezogen).

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
Für die Bebauung muss das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile mindestens betragen:

Lärmpegelbereich IV:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und Unterrichtsräume : 40 dB

Für Büros: 35 dB

Die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern müssen (bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 25 %) in Abhängigkeit vom Schalldämm-Mass der übrigen Außenbauteile entspr. der VDI Richtlinie 2719 die Schallschutzklassen 2,3 oder 4 aufweisen.

Die Fenster sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit einem dem Schalldämm-Mass der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmass (gem. VDI-Richtlinie 2719) auszustatten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen sind in Form von Einzelnachweisen zulässig.

Nur innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die An- und Abfahrt für Warenanlieferungbzw. das Be- und Entladen (eingehaust) zulässig.

Innerhalb der Umgrenzungen der Flächen zur Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärm- und Sichtschutzwand (h=2,00m) gemäß den Angaben aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufzustellen.

Im Baufeld 3 des WA sind keine Schlafräume auf der der Möllner Straße zugewandten Seite zugelassen.

Den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen en tsprechen folgende Anforderungen (dB(A)) an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Außenlärmpegel
III	61 bis 65 dB(A)
IV	66 bis 70 dB(A)

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Hinweis :
Die Festsetzungen, die in der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 im Text Teil B unter Pkt. 8, 9, 10, 11, 12 und 13 getroffen wurden und welche die in der Planzeichnung gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebiete" betreffen, behalten für die 3. Änd. der 3. Änd. des B-Planes Nr. 20.1 ihre Gültigkeit.

Die bereits in vorherigen Planungen zum B-Plan Nr. 20.1 getroffenen Festsetzungen im Bereich der Grünflächen, wie Pflanzgebote (Einzelbäume, Anpflanzen einer Hecke) im Plangebiet, sind vollständig umzusetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Fassaden
Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete" (WA) werden die Außenwände als Verblendmauerwerk der Hauptgebäude in den Farben rot bis rotbraun festgesetzt. 20 % der Außenwände dürfen in anderen Materialien oder Farben ausgeführt werden.

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude
Bei den Hauptgebäuden ist für Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer eine Dachneigung von 20° bis 50°, für Pultdächer eine Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Bei Gründächern sind auch Dachneigungen ab 3° zulässig.
Bei flachen Dachneigungen unter 30° dürfen auch Metalleindeckungen verwendet werden .

Dacheindeckungen der Hauptgebäude
Die Dacheindeckungen sollen mit schwarzen, anthrazitfarbenen und mit roten bis rotbraunen Dachpfannen erfolgen. Es sind nur mattglasierte Materialien zulässig. Die Verwendung von hoch glänzenden Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen "Ortszentrum Büchen", Gebiet: "Westlich der Möllner Straße, östlich der Bahnlinie Büchen-Hamburg, nördlich der Holtenstraße und südlich des B-Planes 20.3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeindevertretung vom 27.09.2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ..... erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2016 den Entwurf der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am ..... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Büchen, den .....
(Uwe Möller)
- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den .....
.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Büchen, den .....
(Uwe Möller)
- Bürgermeister -

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

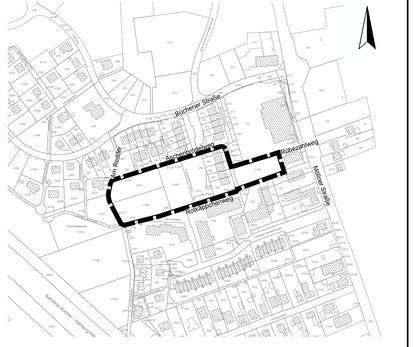
Büchen, den .....
(Uwe Möller)
- Bürgermeister -

10. Der Beschluss der 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1, durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Büchen, den .....
(Uwe Möller)
- Bürgermeister -

Satzung
über die
3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1
-Ortszentrum Büchen-
der
Gemeinde Büchen
Kreis Herzogtum-Lauenburg

Übersichtskarte unmaßstäblich



Entwurf
Februar 2017

BCS Stadt+region
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 317 504 50
Fax +49 451 317 504 66
Web www.bcsg.de
Mail lubeck@bcsg.de