

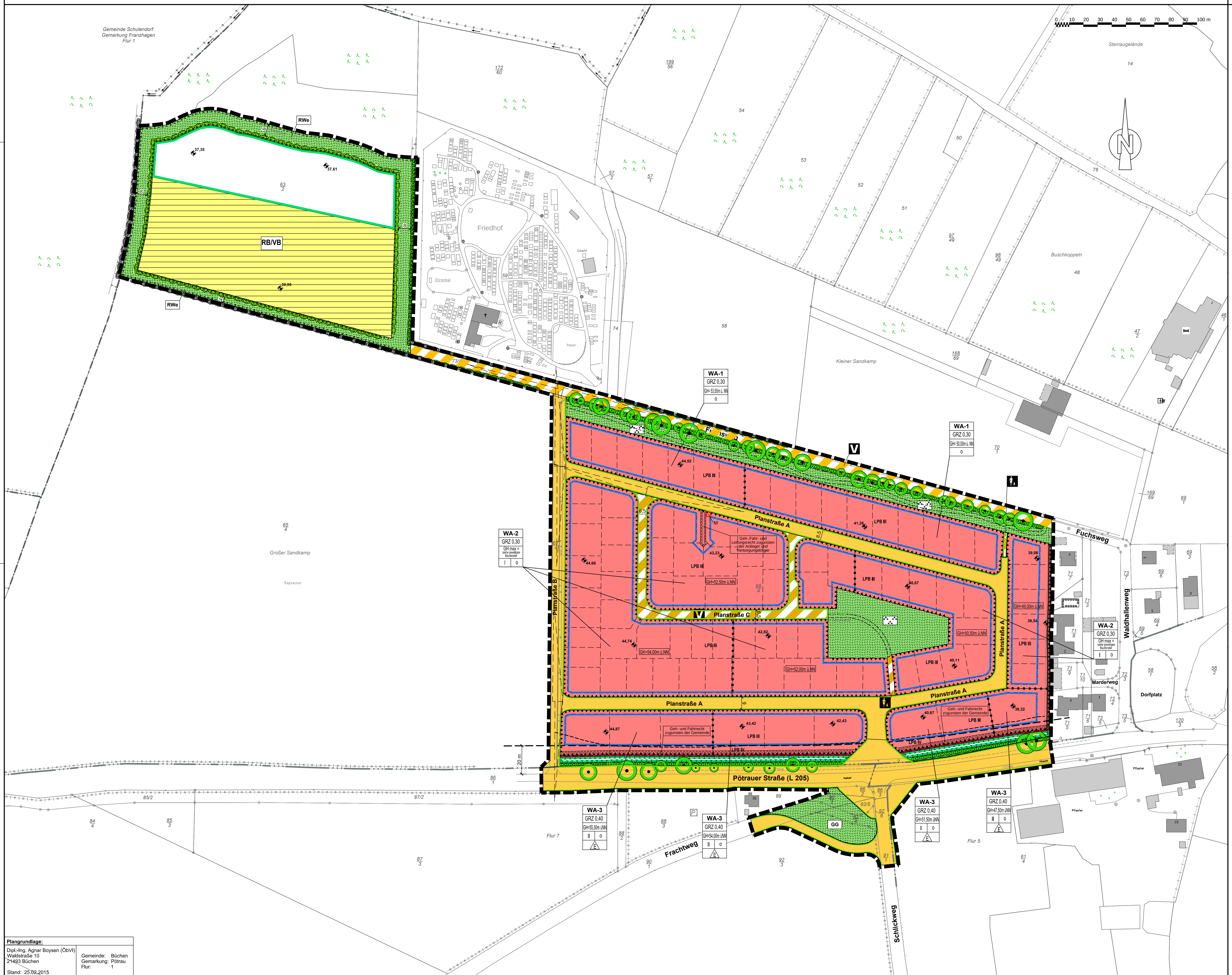
Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990/2013

M.1:1000

Planzeichenerklärung

Teil B - Text



Pflanzlichen Erläuterungen		Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
 Allgemeine Wohngebiete		§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH	maximale Gebäudehöhe in m über NN	
Bauweise, Baulinien, Baugängen		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
0	Offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
Verkefährflächen		§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	<u>Zweckbestimmung:</u> Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	
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	
	<u>Zweckbestimmung:</u> Regenrückhalte-/Versickerungsbecken	
Grünflächen		§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	
	<u>Zweckbestimmung:</u> Parkanlage	
	Gestaltungsgrün	
	Reitweg	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Anpflanzen von Knick	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Pflanzenzeihen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.4, 22 BauGB
M	Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
— — — —	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	
LPB III / IV	Lärmpegelbereich	
	Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand h=2,50 m	§ 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
— — — —	Anbauverbotszone	§ 29 Abs.1A StrWG oder § 9 Abs.1 FStrG
	Geschützter Knick	§ 21 Abs.1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorf. Flurstücksgrenze	
	künftig entfallende Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
5,7	vorf. Flurstücksnummer	
	vorf. Gebäude	
	Sichdreieck	
	Lage der Straßenquerschnitte	
	Oberkante Gelände in m über NN (Normalnull)	
	Wege	
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches	

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) ist nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Garagen, Baubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Straßen- und Speiseverkehrsanlagen sind ausnahmsweise zulässig.
- 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
- Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalnull (ü.N.N.).
- 2.2** Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
- In der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlungen, Schornsteine und betriebsbedingte Anlagenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Dabei die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
- 3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaUGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der anderen Bauweise mit der Maßgabe dass Gebäudeteilen über 30,0 m nicht zulässig sind.
- 4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)**
- 4.1** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, oberirdische Stellplätze (z.B. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrt für genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen gem. L80 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.
- 4.2** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohninheit eine mindestens 18 m große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist auf dem Grundstück je Wohninheit eine mindestens 18 m große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugruben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaushälfte zulässig.
- 6. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BaUGB)**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohninheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsfürsorge errichtet werden könnten.
- 7. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BaUGB)**
- Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind je gegebenen baulichen Anlagen freizuhalten. Befestigungen und Eindringungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßeneinfahrtsecke, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.
- 8. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGB)**
- 8.1** Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsatzarbeiten zu durchzuführen, das durch Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Versorgungen Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die im Umweltbericht genannten Arten zu schließen.
- 8.2** Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jederzeit Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mäh (ab September) extensiv zu pflegen.
- 8.3** Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgetragene Gehölze sind umgehend im Geländebereich mit Neupflanzungen von Bäumen, die einer Stammumfang von 10 cm - 18 cm haben, zu ersetzen.
- 8.4** Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundlichen Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.
- 8.5** Die zentrale Grünfläche ist als immergrüne Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen und zu unterhalten. Die Befestigung erfolgt bevorzugt mit Laubgehölzen. Versorgungen sind nur während zulässig. Die gleichzeitige unterirdische Nutzung für Versickerung ist ebenfalls zulässig.
- 8.6** Die nördliche Grünfläche ist als Verbindungsgasse sowie zum Schutz des Redders anzulegen und zu unterhalten. Wegverbodungen sind ausschließlich in wassergrundener Wegbauweise zulässig. Sonstige Versiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig. Die Begrünung erfolgt mit einer artenreichen Gräser-/Krautermischung sowie standortheimischen Gehölzgruppen.
- 8.7** Die öffentliche Grünfläche (Rettweg) dient ausschließlich der Nutzung als Rett- oder Spazierweg. Der Weg darf nur in wassergrundener Wegbauweise oder sand angelegt und versorgt werden, max. Wegbreite 5,00 m. Sonstige Versiegelungen oder bauliche Anlagen sind unzulässig. Die Begrünung der übrigen Flächen erfolgt mit einer artenreichen Gräser-/Krautermischung und standortheimischen Gehölzgruppen mit im Umweltbericht genannten Arten.
- 9. 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. 20 i.BaUGB)**
- 9.1** Im Straßenraum sind Pflanzstreifen mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind grünpflegerische Laubbäumearten in der Qualität: hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzenscheibe von 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Festgesetzte Anzahl 16 Stück.
- 9.2** Je 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubb Baum mit einer Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstammiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 10 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 9.3** Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dicke, mind. zweierlei Pflanzung aus heimischen, standortberechtigen Laubgehölzen vorzusehen. Die gewählten Umweltreife Kriterien nach der Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Einzelgehölze sind bei Abgang nachzupflanzern. Bis zu 1 x jährliche Form- und Pflegeschneide ist zulässig.
- 10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BaUGB)**
- Verkehrsmittel:**
- Zum Schutz der Wohn- und Bohnstürzen vor Verkehrsmittel (Straßen und Schiene) sowie Gewerkebetrieben für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung der Abbildung 1 dargestellten Längsschnitte für Neu-, DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schutzschall im Hochbau festgesetzt.
- In den mit Längsschnitten gekennzeichneten Baugebieten müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallklima gemäß der ermittelten und ausgewiesenen Längsschnitte nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.
- Im Rahmen der jeweiligen Baugebietungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbereiche der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.
- Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lösungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden und die Anforderungen an das resultierende Schallklima gemäß der ermittelten und ausgewiesenen Längsschnitte nach DIN 4109 erfüllt werden.
- Zum Schutz der ebenendigen Außenwahrnehmung und des Erdgeschosses wird der in der Planzeichnung eingezeichnete aktive Schutzschall mit einer Höhe von 2,50 m über Gelände festgesetzt.

Befestigte Außenwohlbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung 2 und 3 dargestellten Bereichen in geschlossener Bauweise zulässig. Diese Außenwohlbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenbereiches der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

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

Abbildung 1: Lage der Lärmprognosebereiche

Abbildung 2: Darstellung der geschlossenen auszufüllenden Außenbereiche im oberirdigen Bereich

Abbildung 3: Darstellung der geschlossenen auszufüllenden Außenbereiche in den Obergeschossen

11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

Dacheindeckungen

11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Grundrücken mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

11.2 Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpflanken aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht. Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (z.B. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Hinweise:

1. In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist der Bebauungsplan Nr. 55 "Nördlich Pöttrauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einzuholen.

2. Die Planung zugrunde legenden 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. 55 "Nördlich Pöttrauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 55 "Nördlich Pöttrauer Straße". Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 7011, 74 sowie 59,
- im Westen durch das Flurstück 604,
- im Süden durch die Flurstücke 872, 882, 883, 92/3 sowie 614,
- im Osten durch die Flurstücke 71/7, 71/8, 71/9 sowie 71/5.

Übersichtskarte M.1 : 10.000

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 55 "Nördlich Pöttrauer Straße"
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrenstand nach BauGB

§ 7(1) § 8(1) § 42 § 52 § 43(3) § 10

● ● ○ ○ ○ ○

GSP
Lageplanungsbüro mbH

23843 Bad Oldesloe
Postfach 1
Tel.: 0431 (0) 77-4
Cocke Schöper-Potmer Fax: 0431 (0) 77-79
Bürozeit: Mo-Fr 9:00 - 17:00 E-Mail: info@lagplanungsbuero.de

Stand: 20.02.2017 / L.

St.Nr.: 16.12.019