

Gemeinde Büchen

---

Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

**TOP 7**

**Bebauungsplan Nr. 58**

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

**TOP 8**

**Bebauungsplan Nr. 62**

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss





Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB 18.04.2019 bis 24.05.2019

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeinde Büchen 30.10.2019 Beteiligung bis zum 24.05.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant Ja / nein	
<p><b>Landesplanungsbehörde</b> <b>Planungsanzeige</b> <b>Vom 17.07.2019</b></p> <p>Mit erneuter Planungsanzeige vom 17.04.2019 übersenden Sie eine geänderte Planung hinsichtlich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und zeigen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 an. Die Planung wurde insgesamt um rund 21 ha nach Südwesten und Osten erweitert und geht damit deutlich über die bisher dargestellte Entwicklung hinaus.</p> <p>Die Gemeinde Büchen beabsichtigt danach, in dem 38,3 ha großen Gebiet „Südlich der Pötrauer Straße, westlich der Straße Blasebusch, östlich Frachtweg“ im Wesentlichen Wohnbauflächen auszuweisen. Des Weiteren soll eine Fläche für den Gemeinbedarf, eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ und ein Dorfgebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 58 „Südlich Pötrauer Straße“ umfasst die westlich des Schlickweges gelegene Teilfläche (ca. 19 ha) der Gesamtfläche der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und soll allgemeine Wohngebiete und eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Errichtung einer KITA festsetzen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Wohnbebauung im Ortsteil Pötrau. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar und soll entsprechend geändert werden. Aus Sicht der <b>Landesplanung</b> nehme ich zu den o.g. Bauleitplanungen wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Gemeinde Büchen hat mit Schreiben vom 28.08.2017 die Planungsanzeige der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes übermittelt. Das ursprüngliche Plangebiet umfasste die Flächen westlich und östlich des Schlickweges. Durch die Erweiterung des Plangebietes auf die Potenzialflächen 3 und 4 des Ortsentwicklungskonzeptes verdeutlicht die Gemeinde Büchen die städtebauliche Entwicklungsrichtung der Wohnnutzung in südwestliche Richtung.</p> <p>Die Planungsinhalte werden in richtiger Form zusammengefasst.</p>	<p>X</p>	<p>X</p>

GSP Ingenieurgesellschaft mbH · 23843 Bad Oldesloe  
Seite 1 von 48

## Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – planungsrelevante Stellungnahmen

### Landesplanung, Planungsanzeige (B-Plan Nr. 58 + 27. Änderung FNP)

- Erneute Stellungnahme
- Gesamtdarstellung größer als Potenzialflächen des Ortsentwicklungskonzeptes
- Anregung der Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes
- Berücksichtigung einer aktuellen Bedarfsanalyse
- Abarbeitung der Belange der Landschaft, der Umwelt und des Naturschutzes
- Anregung eines Abstimmungsgespräches

### Abwägungsempfehlung

Den Anregungen wird gefolgt.

- Gemeindliche Auseinandersetzung mit der 1. Fortschreibung des Ortsentwicklungskonzeptes
- Erläuterung einer aktualisierten Bedarfsanalyse
- Abarbeitung der Belange der Landschaft, der Umwelt und des Naturschutzes im Umweltbericht
- Kontaktaufnahme mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

- Oberflächenentwässerung
- Nachweis der Versickerungsfähigkeit
- Rohrleitung ohne Gewässereigenschaft innerhalb des Plangebietes

### Hinweis

- Die Kläranlage Büchen wird derzeit umgebaut und erweitert. Damit werden die erforderlichen Kapazitäten für den B-Plan geschaffen. Es wird empfohlen die Kapazitäten der Kanalisation und der Pumpwerke ebenfalls zu überprüfen.

### Ergebnisse Bodengutachten

→ Keine Versickerung möglich!



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

- Landschaftsplanung
- Das Vordringen in die freie Landschaft ist zu umfangreich
  - Erhebliche Erweiterung im Vergleich zur Darstellung des OEK 2016
  - Berücksichtigung des Landschaftsplanes



### Abwägungsempfehlung

- Planungsvarianten für eine ökologisch und landschaftlich insgesamt verträgliche Entwicklung im Plangebiet
- Kreisverkehrsplatz entlang Pötrauer Straße und bestehende Knick- bzw. Redderstrukturen geben grundsätzliche Gliederung vor
- Qualitätvolle Gestaltung der Wohnbauflächen führt zu Schutzabständen und Freiflächen
- Erläuterung des Wohnraumbedarfes

## Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

### Landschaftsplanung

- Berücksichtigung der Knickstrukturen (keine Anlage von Wegen im KSStr, Pflanzung von neuen Überhängern)
- Konkretisierung der grünordnerischen Maßnahmen
- Verwendung ausschließlich heimischer Arten im Straßenraum

### Abwägungsempfehlung

- Schutzbereiche entlang der Knickstrukturen
- Ausschluss einer verkehrlichen Nutzung des Schlickweges im südlichen Teil
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen
  - Gliederung der Maßnahmenfläche „Kompensation“
  - Konkretisierung der Pflanzinseln an der Straße



Verweis auf:  
Erläuterung des Entwurfs

## Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herzogtum Lauenburg

### Städtebau und Planungsrecht

- Zustimmung zur baulichen Entwicklung Bereich Pötrau unter städtebaulichen Aspekten
- Prüfung der Flächeneignung unter naturräumlichen und ökologischen Rahmenbedingungen
- Aktualisierung der Bedarfsanalyse

### Abwägungsempfehlung

- Konkretisierung der Flächeneigenschaften in Begründung und Umweltbericht
- Erläuterung des Wohnraumbedarfes

## Planungsrelevante Stellungnahmen – NABU Schleswig-Holstein

Erfassung einer Bestandsaufnahme des Basisszenario

→ Schutzgut Tier- und Artenschutz

→ Kartierung der vorkommenden Fledermausarten

→ Vorkommen der Haselmaus wird angenommen.

### Abwägungsempfehlung

- Bestandsaufnahme Sommer 2019 für Vögel
- Erläuterungen im Artenschutzbericht  
→ Potenzialabschätzung Fledermäuse wird als ausreichend angesehen
- Haselmaus im Rahmen früherer Kartierungen (2017) aufgenommen

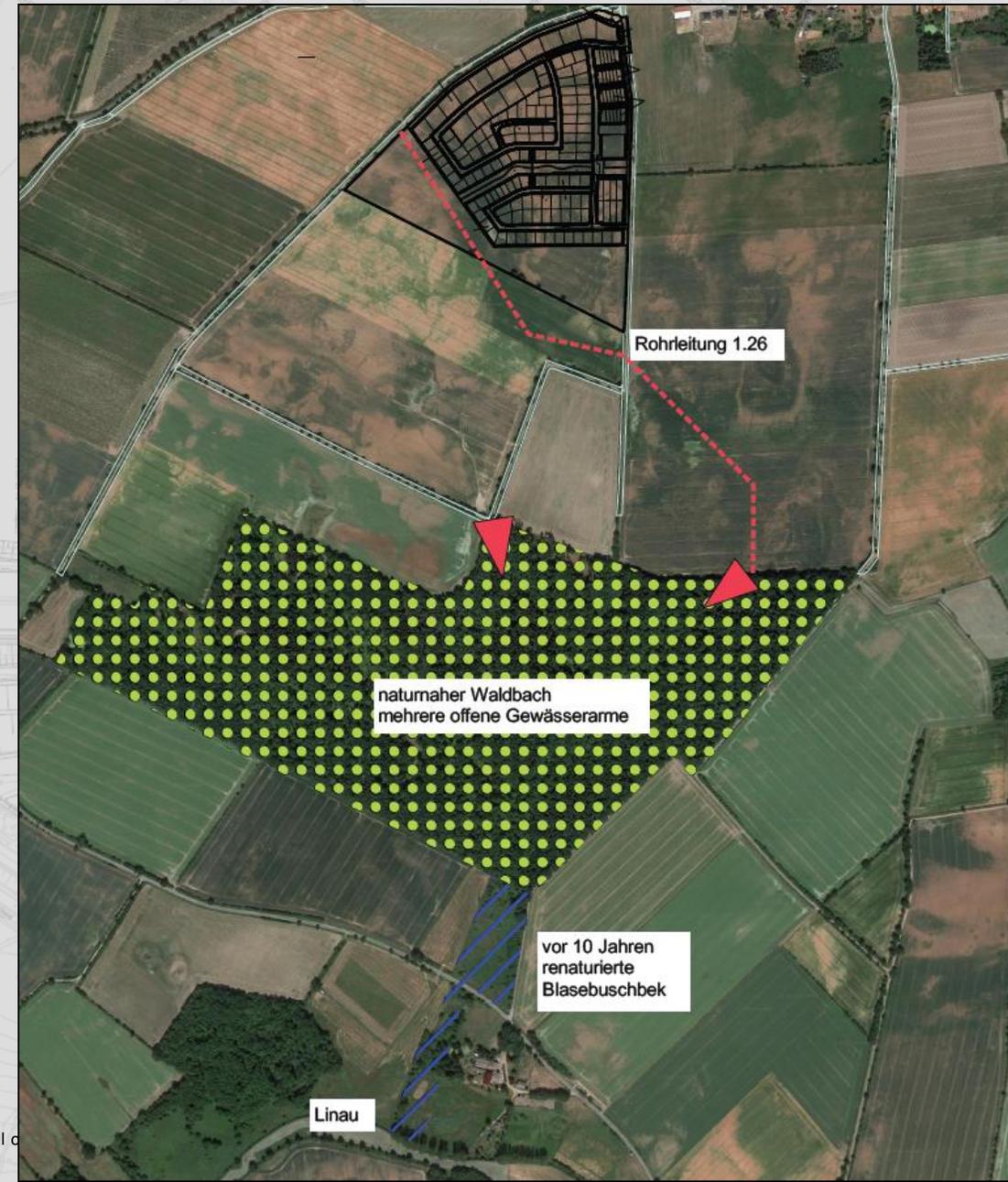
## Gewässer- und Landschaftsverband Herzogtum Lauenburg

- Gew. 1.26/Blasebuschbek
- Steht im Haushalt des GLV Hzgt. Lauenburg
- Einleitung des Regenwassers wird absolut problematisch gesehen →  
Zusätzliche Einleitung wird versagt
- Die Rohrleitung (und 1.26.2, 1.26.4) sind maßgeblich für die Versandung der Blasebuschbek verantwortlich
- Einleitstelle erst an der Waldkante des Blasebusch

### Vorschlag

Entrohrung und Renaturierung der Blasebuschbek  
von Station 1+1542 bis 2+685

→ Grundsätzliche Zustimmung im Rahmen eines  
Abstimmungstermines am 17.09.2019



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Archäologisches Landesamt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zahlreiche Objekte der Archäologischen Landesaufnahme

→ Voruntersuchungen Sommer 2019



### Abwägungsempfehlung

- Ergänzung der Begründung  
(Ergebnisse der archäologischen Voruntersuchung liegen vor)

## Planungsrelevante Stellungnahmen – FB 4 Bauamt Büchen

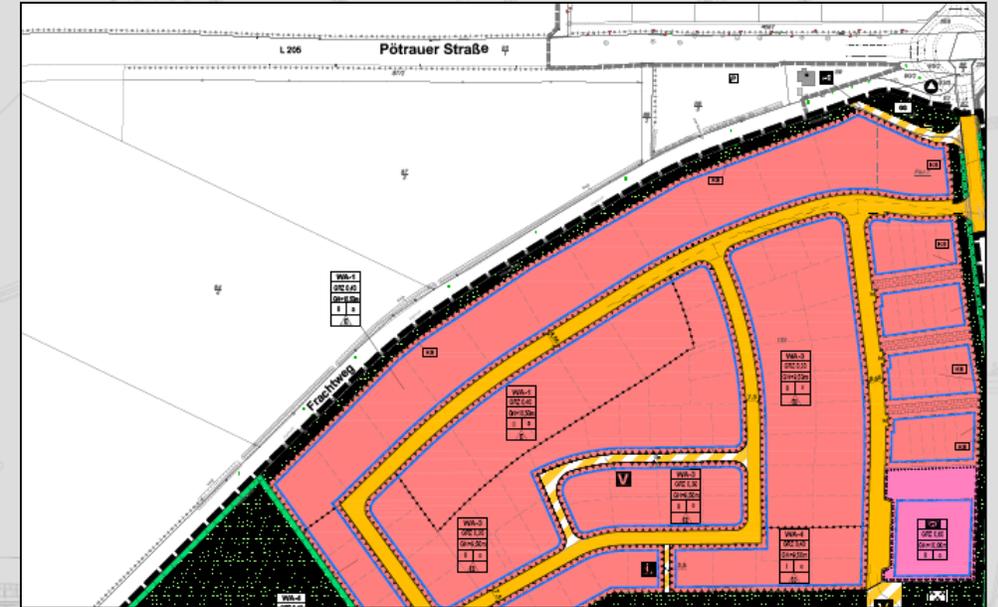
- Anordnung der öffentlichen Parkplätze im Bereich der Kita ungünstig
- Fahrbahnbreite für Begegnungsverkehr (Autofahrer/Müllfahrzeug) zu schmal
- Nur eine Fahrtrichtung nach dem Ausparken möglich

### Abwägungsempfehlung

- Erschließungsplanung sind ausreichende Fahrbahnbreite vor
- Erhöhter Stellplatzbedarf im Bereich der Kita
- Wendemöglichkeit auf der südlich angrenzenden Platzfläche

## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson

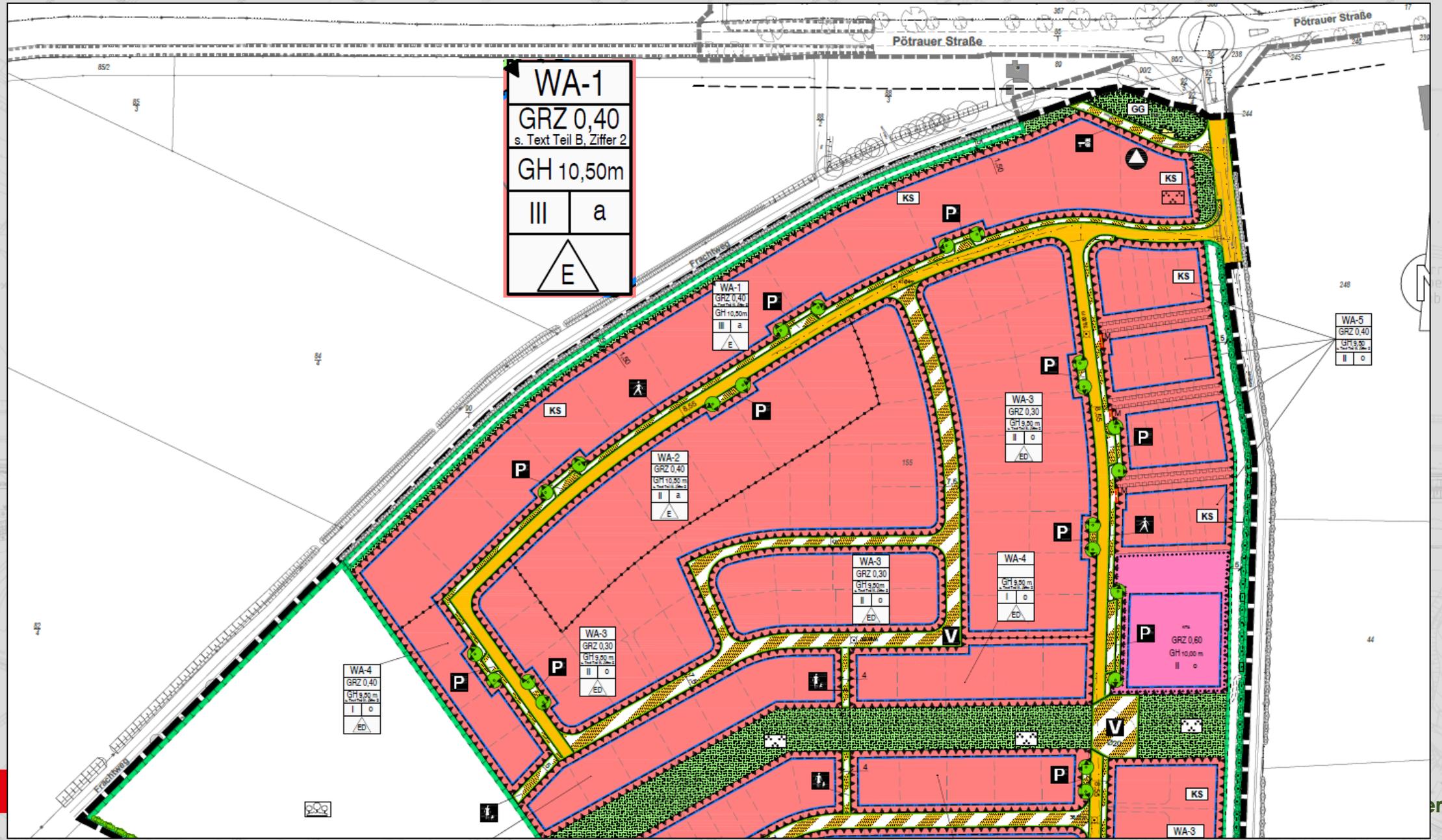
- Allgemeines Wohngebiet 1 (nördlich Planstraße)  
→ Beibehaltung der Gebäudehöhe 10,50 m mit Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen
- Flexibilität für Allgemeines Wohngebiet 1 (südlich Planstraße)  
→ ggf. Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser  
→ Verzicht auf sozialen Wohnungsbau

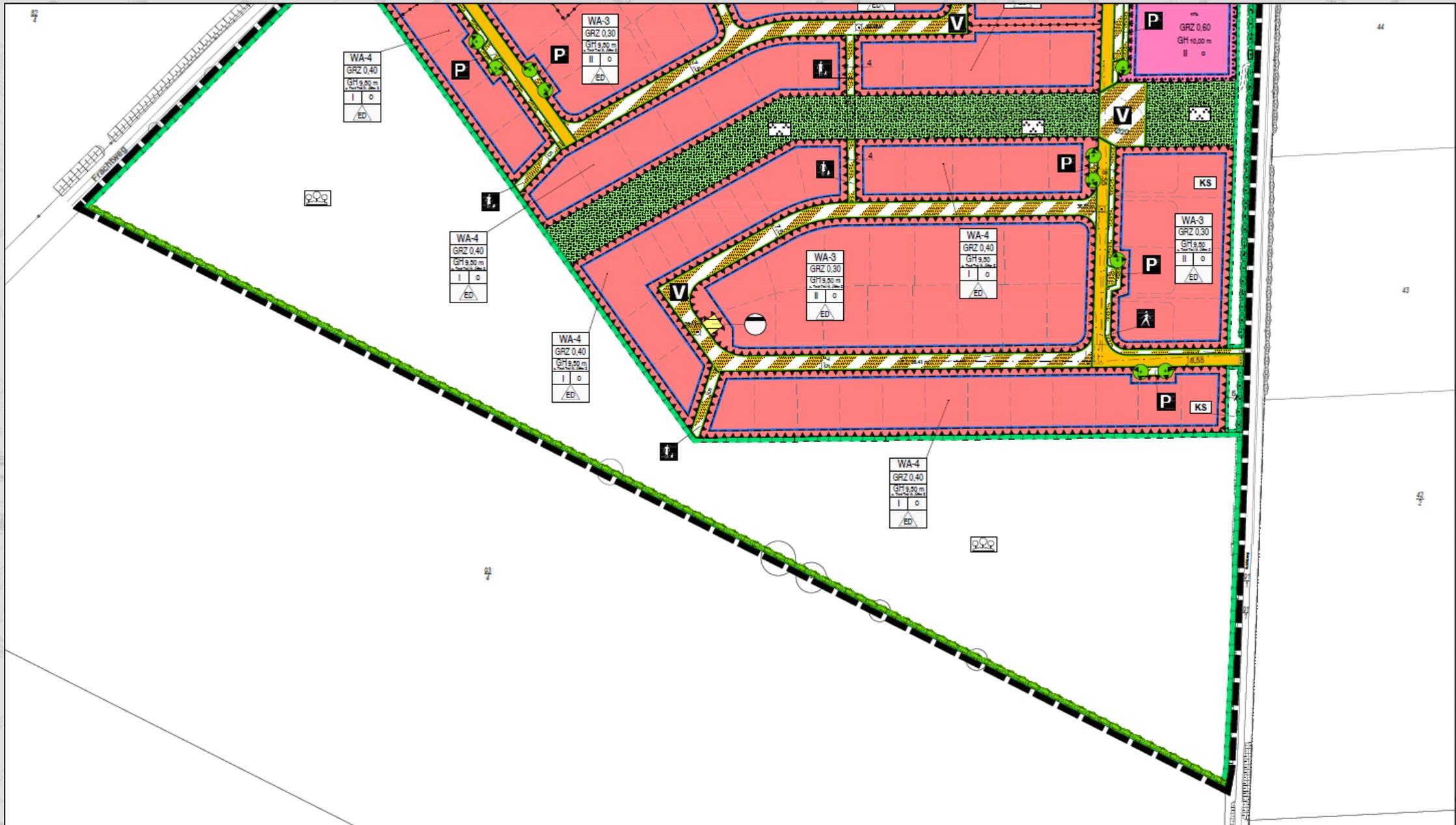


## Abwägungsempfehlung

- Zulässigkeit von 3 Vollgeschossen für die nördliche Wohnbaufläche
- Keine verbindliche Aufnahme des sozialen Wohnungsbaus für den Bereich südlich der Straße

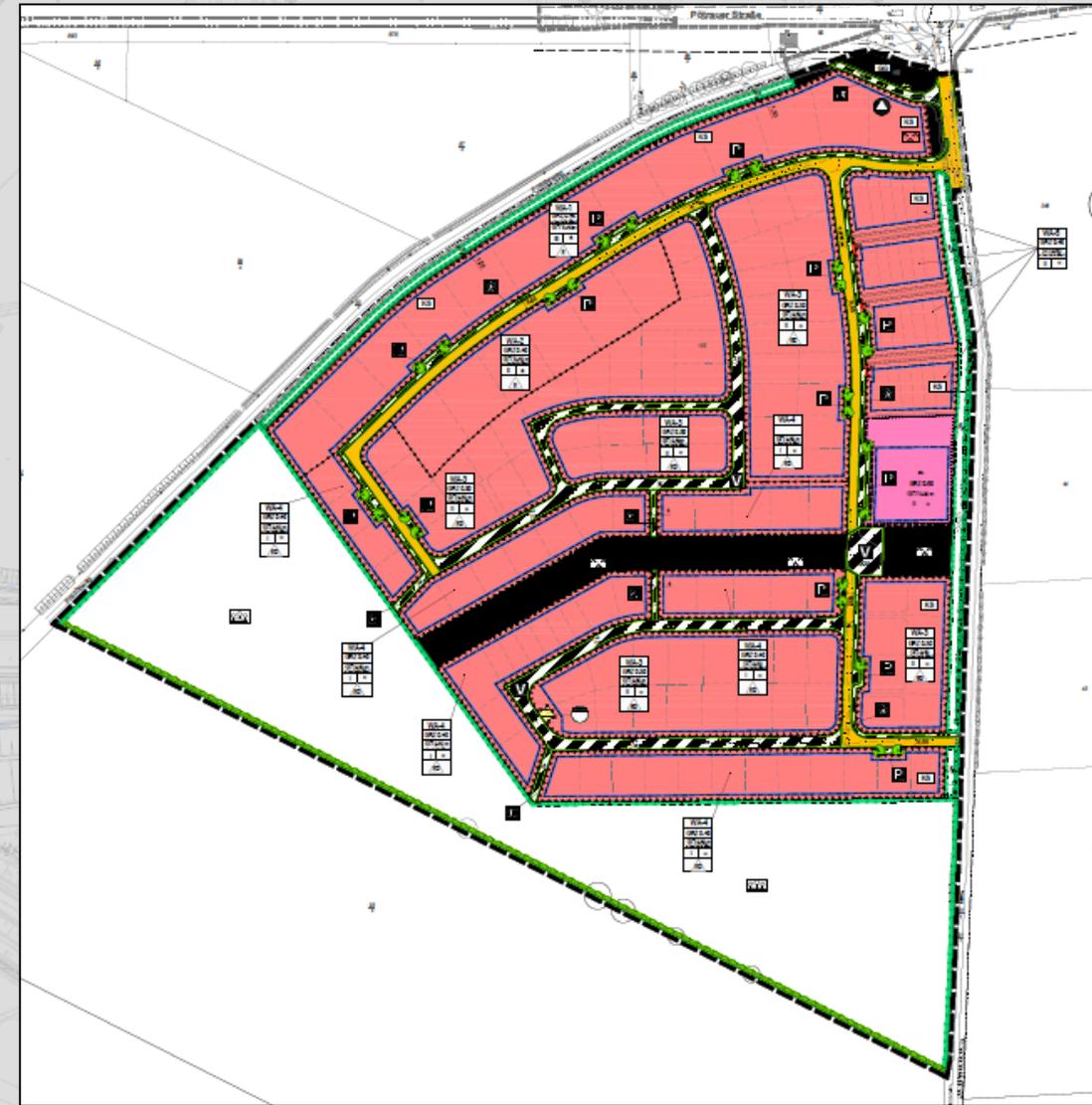


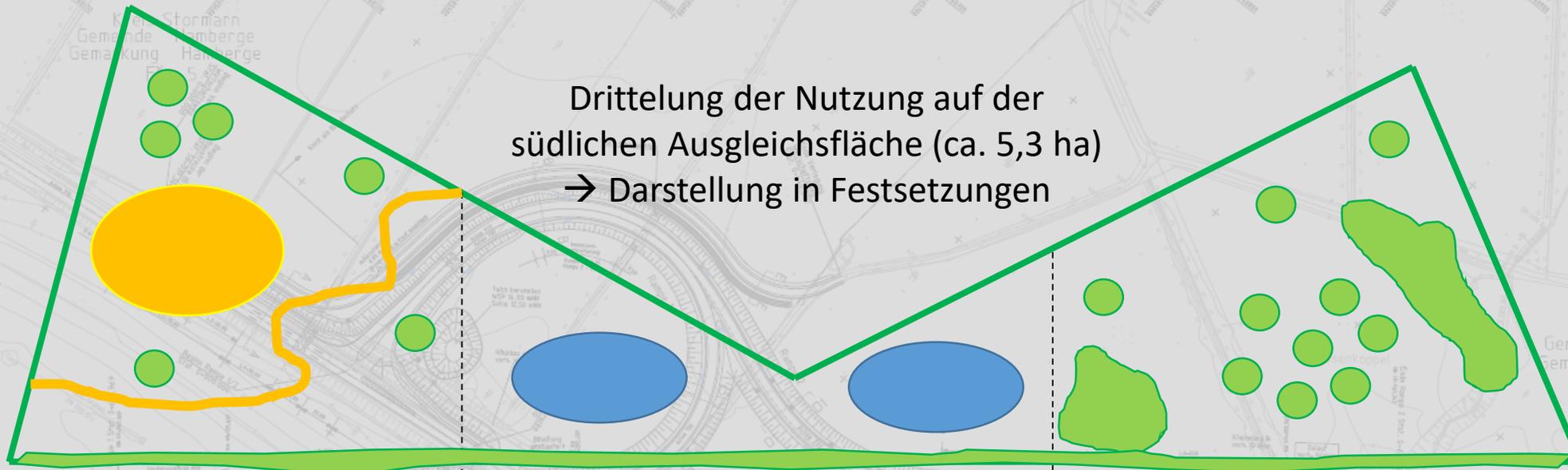




### Textliche Festsetzungen bzgl.:

- Art der baulichen Nutzung
- Höhe baulicher Anlagen
- Abweichende Bauweise
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
- Sozialer Wohnungsbau
- Sichtdreiecke
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Zuordnungsfestsetzung
- Örtliche Bauvorschriften
  
- Artenschutzrechtliche Hinweise und CEF-Maßnahmen





Drittelerung der Nutzung auf der südlichen Ausgleichsfläche (ca. 5,3 ha)  
→ Darstellung in Festsetzungen

Nutzung für naturbezogene Erholung: Wege, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, mit natürlicher Topographie und Bepflanzung

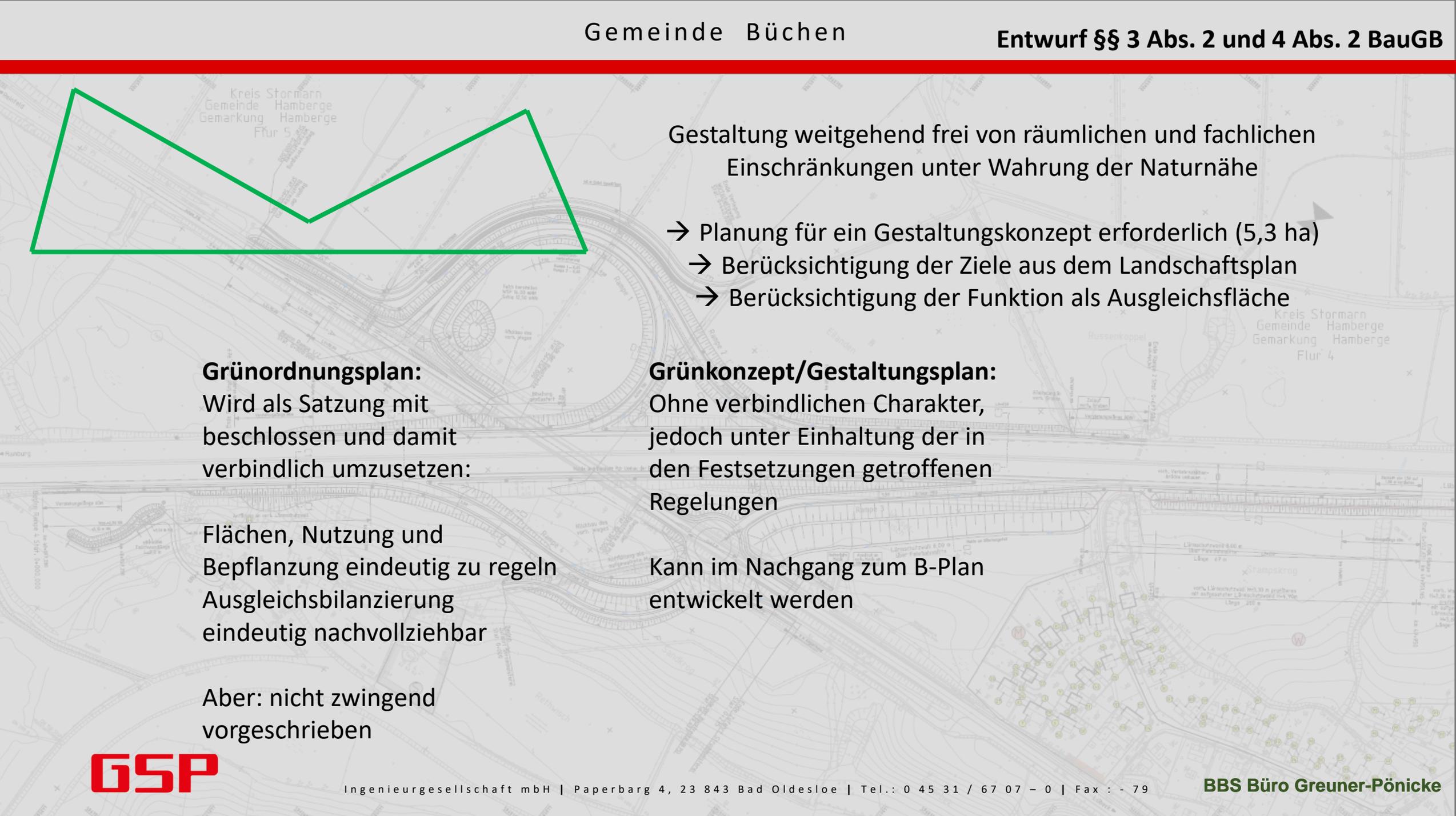
Disco-Golf?

Nutzung für Entwässerung: naturnahes Rückhaltebecken oder Sickerbecken

Nutzung als Ausgleichsfläche: Fläche für die Natur ohne Nutzung, Ausnahme Obstwiese und/oder einschürige Mahd

Ausgleich für Boden und Versiegelung, Ausgleich Haselmaus (Knickdurchbruch)

Denkmalschutz/Archäologie



Kreis Stormarn  
Gemeinde Hamberge  
Gemarkung Hamberge  
Flur 5

Gestaltung weitgehend frei von räumlichen und fachlichen Einschränkungen unter Wahrung der Naturnähe

- Planung für ein Gestaltungskonzept erforderlich (5,3 ha)
- Berücksichtigung der Ziele aus dem Landschaftsplan
- Berücksichtigung der Funktion als Ausgleichsfläche

### Grünordnungsplan:

Wird als Satzung mit beschlossen und damit verbindlich umzusetzen:

Flächen, Nutzung und Bepflanzung eindeutig zu regeln  
Ausgleichsbilanzierung eindeutig nachvollziehbar

Aber: nicht zwingend vorgeschrieben

### Grünkonzept/Gestaltungsplan:

Ohne verbindlichen Charakter, jedoch unter Einhaltung der in den Festsetzungen getroffenen Regelungen

Kann im Nachgang zum B-Plan entwickelt werden

## Umsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleichs

→ Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Boden und Biotope: 3,7 ha

→ Knickausgleich für 55 m: 110 m neuer Knick

→ Ausgleichsbedarf Haselmaus: Gehölzfläche und Biotopverbund 50 m

→ Ausgleichsbedarf Feldlerche: 1 Brutpaar, 3 ha Ausgleich:

Externe Ausgleichsfläche erforderlich, multifunktionale Nutzung für Boden

Anrechnung 1/3 Ausgleichsfläche mit 1,7 ha

Wiederherstellung 550 m Knick an der Südgrenze

**TOP 8**

## **Bebauungsplan Nr. 62**

**Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**



Maps.google.de

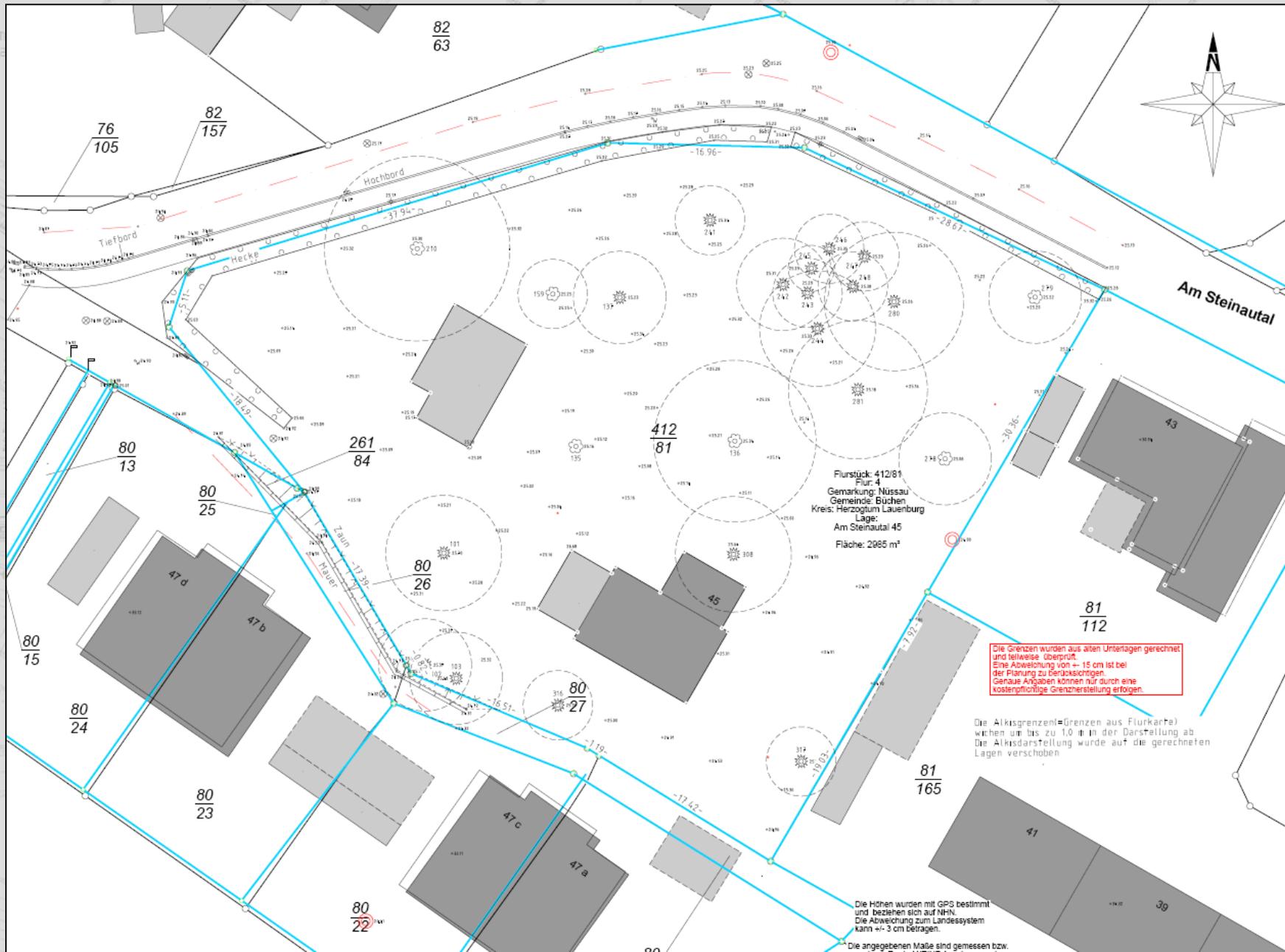
Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

# Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62

## "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"

<p>Teil A - Planzeichnung Es gilt die BauVO 1990/2017</p>	<p>Teil B - Text</p>	<p>HINWEISE: 1. <u>Abweichende Hinweise</u> 1.1. <u>Flächenkennzeichnende Maßnahmen am Abwärtsgang</u> 1.2. <u>Vorbereitungsmaßnahmen zum Schutz von Fließgewässern (Flussuferstreifen)</u> 1.3. <u>Vorbereitungsmaßnahmen zum Schutz von Biotopflächen</u> 2. Die der Planung zugrunde liegenden Vorarbeiten (Geodät., Vermessungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden. 3. In der Gemeinde Büchen sind Kartellstellen nicht auszuweisen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten wie z.B. Baugruben/Kanalbauten/Querschnitts- und Grabenbau ist die Fläche gem. Kartellstellenordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kartellstellen abzusuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Wasserbau (LBW) durchgeführt.</p>																																																												
	<p>1. <u>Art der beizubehaltenden Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 4 BauVO) 1.1. In der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Befehle des Bebauungsplanes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbesenstände und Toiletten) nicht zulässig. Die der Verwendung des Gebietes dienenden Gebäude- und Gartenwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. 1.2. Inwieweit das Untergeschoss (UG) und die nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig: - Stellplätze und sonstige Nebenanlagen, - Leichterfahrzeuge für Elektromobilität - Lagerflächen und Lageräume 2. <u>Höhe beizubehaltender Anlagen, Zahl der Vollgeschosse</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauVO) 2.1. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalniveau (NN). 2.2. Grundrisslich gehen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind selbständige technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und belüftungsbedingte Elementen sowie untergeordnete Bauwerke. Durch die v.g. Anlagen und Bauwerke ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig. 3. <u>Masse der beizubehaltenden Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 17, 20, 21 + 4 BauVO) Inwieweit der Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) wird das Untergeschoss (UG) gem. § 20 Abs. 3 BauVO bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit eingerechnet, wenn die Hauptnutzung des räumlichen Verbots dienend. 4. <u>Abweichende Bauweise</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauVO) In der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauVO gehen die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. 5. <u>Stellplätze und Nebenanlagen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 und 14 BauVO) 5.1. Inwieweit das Geländebereich ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Untergeschosses (UG) sowie dessen oberirdische Zufahrt nur in der festgesetzten Fläche der Tiefgarage (TG) sowie innerhalb der Begrenzungen zulässig. 5.2. Obwiegend ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb der Begrenzungen zulässig. 5.3. Inwieweit der Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohnkategorie eine mindestens 3 qm große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze und Geräteeinrichtungen zu errichten. 5.4. Inwieweit der Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch belüftete, oberirdische Stellplätze (z.B. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und gewitterungssichere bebaute Anlagen gem. LBG bis zu einer Grundfläche von 670 qm zulässig. 6. <u>Grünflächen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 + 6 BauGB) Inwieweit der Allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1) sind drei hochstammige Laub- oder Obstbäume pro Wohnkategorie sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) auf den Grundrissen der Wohnhäuser je ein hochstammiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 107 cm (ca.) zu pflanzen. Die Bäume sind festgenagelt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 7. <u>Höchstmögliche Zahl der Wohnungen i.d. Bebauungsfläche</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 7.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal zwölf (12) Wohnungen pro Einzelhaus (E) zulässig. 7.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppel- und Reihenhaus zulässig. 8. <u>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBG Landesbauordnung (LBO)</u> 8.1. <u>Dachbedeckungen</u> In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind für Gebäude der nicht hochstammige Dachbedeckungen in der Farbe rot, rotbraun, grau, schwarz und schwarz für das Hauptgebäude oder Gebäudeteil mit lebendigen Pflanzen zulässig. Für die Dachbedeckungen der oberirdischen Stellplätze (z.B. Carports), Gärten und Nebenanlagen sind auch andere Dachbedeckungsmaterialien zulässig. 8.2. <u>Stellplätze</u> Inwieweit der Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohnkategorie 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.</p>	<p>Satzung</p> <p>Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 12 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beauftragung durch die Gemeindeverwaltung von Büchen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.</p> <p>Das Pergament liegt südlich der Straße Am Steinautal und umfasst den Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau.</p> <p>Übersichtskarte M:1:10000</p>																																																												
<p><b>Planzeichenerklärung</b></p> <table border="1"> <tr> <td><b>Planische Erläuterungen</b></td> <td><b>Rechtsgrundlagen</b></td> <td><b>Sonstige Planzeichen</b></td> </tr> <tr> <td><b>Flächennutzungen</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Art der beizubehaltenden Nutzung</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</td> <td>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</td> </tr> <tr> <td>WA</td> <td>Allgemeines Wohngebiete § 4 BauVO</td> <td>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB</td> </tr> <tr> <td>Maß der beizubehaltenden Nutzung</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO</td> <td>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebäudes § 1 Abs. 4 BauVO § 16 Abs. 5 BauVO</td> </tr> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>Grundflächeanteil (GRZ)</td> <td>Widerrange in Meter</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GH 31,73 m</td> <td>Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe Teil B 2.2.1)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bauweise, Bauweise, Bebauungen</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauVO</td> <td>Darstellungen ohne Rechtscharakter</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>Offene Bauweise</td> <td>von Flurstücksgrenzen</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td>Abweichende Bauweise</td> <td>vorgewiesene Flurstücksgrenzen</td> </tr> <tr> <td>△</td> <td>Einzelhäuser</td> <td>von Flurstücksecken</td> </tr> <tr> <td>△</td> <td>Hausgruppen/Reihenhäuser</td> <td>von Gebäuden</td> </tr> <tr> <td>△</td> <td>Doppelhäuser zulässig</td> <td>vorgewiesene Gebäude</td> </tr> <tr> <td>△</td> <td>Bauweise</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkehrsmittel</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</td> <td>Obere Grenze Gebäude in m über NN (Normalhöhen)</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>Größenverhältnisse</td> <td></td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>Größenbegrenzungen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>▲</td> <td>Ein- und Ausfahrt</td> <td></td> </tr> </table>	<b>Planische Erläuterungen</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>Flächennutzungen</b>			Art der beizubehaltenden Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB	WA	Allgemeines Wohngebiete § 4 BauVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB	Maß der beizubehaltenden Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebäudes § 1 Abs. 4 BauVO § 16 Abs. 5 BauVO	GRZ 0,4	Grundflächeanteil (GRZ)	Widerrange in Meter	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		GH 31,73 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe Teil B 2.2.1)		Bauweise, Bauweise, Bebauungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauVO	Darstellungen ohne Rechtscharakter	o	Offene Bauweise	von Flurstücksgrenzen	a	Abweichende Bauweise	vorgewiesene Flurstücksgrenzen	△	Einzelhäuser	von Flurstücksecken	△	Hausgruppen/Reihenhäuser	von Gebäuden	△	Doppelhäuser zulässig	vorgewiesene Gebäude	△	Bauweise		Verkehrsmittel	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Obere Grenze Gebäude in m über NN (Normalhöhen)	■	Größenverhältnisse		■	Größenbegrenzungen		---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		▲	Ein- und Ausfahrt		<p><b>Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"</b> Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Verfassen nach BauGB M:1:10000 1:10000 1:5000 1:2000</p> <p><b>GSP</b> Geodätische &amp; Planische Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Stand: 18.08.2019 / L. P.19 - 19 / 151</p>	<p>BBS Büro Greuner-Pönicke</p>
<b>Planische Erläuterungen</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>																																																												
<b>Flächennutzungen</b>																																																														
Art der beizubehaltenden Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB																																																												
WA	Allgemeines Wohngebiete § 4 BauVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB																																																												
Maß der beizubehaltenden Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gebäudes § 1 Abs. 4 BauVO § 16 Abs. 5 BauVO																																																												
GRZ 0,4	Grundflächeanteil (GRZ)	Widerrange in Meter																																																												
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze																																																													
GH 31,73 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe Teil B 2.2.1)																																																													
Bauweise, Bauweise, Bebauungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauVO	Darstellungen ohne Rechtscharakter																																																												
o	Offene Bauweise	von Flurstücksgrenzen																																																												
a	Abweichende Bauweise	vorgewiesene Flurstücksgrenzen																																																												
△	Einzelhäuser	von Flurstücksecken																																																												
△	Hausgruppen/Reihenhäuser	von Gebäuden																																																												
△	Doppelhäuser zulässig	vorgewiesene Gebäude																																																												
△	Bauweise																																																													
Verkehrsmittel	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Obere Grenze Gebäude in m über NN (Normalhöhen)																																																												
■	Größenverhältnisse																																																													
■	Größenbegrenzungen																																																													
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt																																																													
▲	Ein- und Ausfahrt																																																													





Flurstück: 412/81  
 Flur: 4  
 Gemarkung: Nussau  
 Gemeinde: Büchen  
 Kreis: Herzogtum Lauenburg  
 Lage: Am Steinatal 45  
 Fläche: 2965 m<sup>2</sup>

Die Grenzen wurden aus alten Unterlagen gerechnet und teilweise überprüft. Eine Abweichung von +/- 15 cm ist bei der Planung zu berücksichtigen. Genaue Angaben können nur durch eine kostenpflichtige Grenzherstellung erfolgen.

Die Altksgrenzen (Grenzen aus Flurkarte) wichen um bis zu 1,0 m in der Darstellung ab. Die Altksdarstellung wurde auf die gerechneten Lagen verschoben.

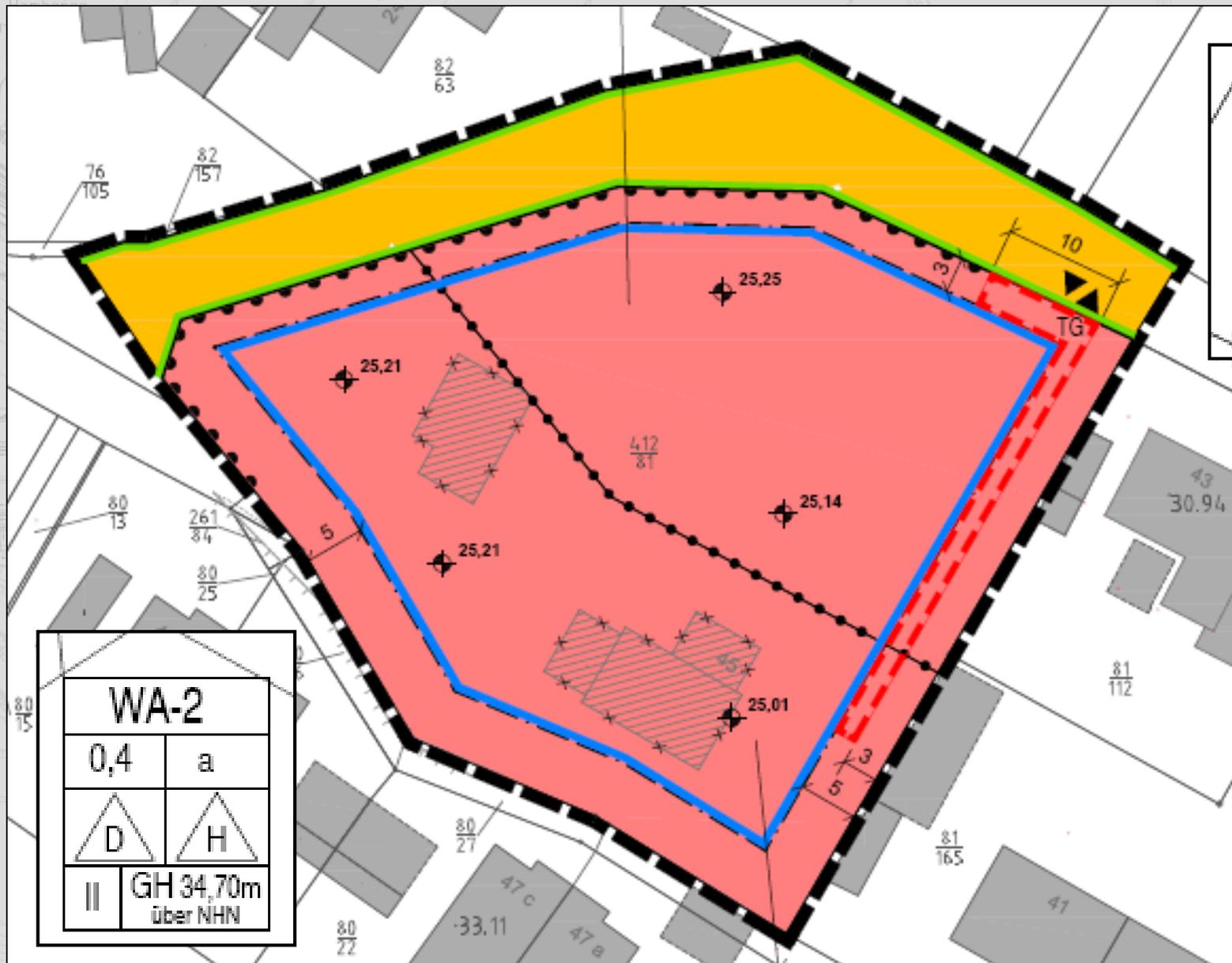
Die Höhen wurden mit GPS bestimmt und beziehen sich auf NNH. Die Abweichung zum Landesystem kann +/- 3 cm betragen.

Die angegebenen Maße sind gemessen bzw.

Kreis Stormarn  
 Gemeinde Hamberge  
 Gemarkung Hamberge  
 Flur 4



Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB



WA-1	
0,4	o
E	II
GH 35,70m über NHN	

WA-2	
0,4	a
D	H
II	GH 34,70m über NHN

## Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 62 „Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau“ der Gemeinde Büchen  
Beteiligung bis zum 16.08.2019 Stand: 28.10.2019

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	/ nein
<p><b>Kreis Herzogtum Lauenburg</b> <b>Vom 15.08.2019</b></p> <p>Mit Bericht vom 9.7.2019 übersandten Sie mir im Auftrag der Gemeinde Büchen den Entwurf zu o.a. Bauleitplan mit der Bitte um Stellungnahme.</p> <p>Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg bitte ich um Berücksichtigung folgender <b>Anregungen und Hinweise</b>:</p> <p><u>Fachdienst Brandschutz (Herr Denker Tel.: -501)</u> Laut Erlass des Innenministeriums vom 22.08.2017 ist für das Gebiet eine Löschwasseremenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400.f</p> <p><u>Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes, Tel.:409)</u></p> <p>Zu Punkt 11 der Begründung: Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Im B-Plan (Text-Teil B) wurde die Versickerung auf den Grundstücken nicht festgesetzt.</p> <p>Der Verbleib des Niederschlagswassers muss mit Vorlage des B-Planes sichergestellt sein.</p> <p>Gemäß der Übersichtskarte zur Versickerung, Anlage 2 der Abwassersatzung, liegt die überplante Fläche in einem Bereich, in dem eine Versickerung in Abhängigkeit von der Versickerungsanlage möglich ist. Genauere Angaben zu den dortigen Bodenverhältnissen liegen mir allerdings nicht vor.</p>	<p><u>Zum Fachdienst Brandschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird redaktionell in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Zum Fachdienst Wasserwirtschaft</u> <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Eine entsprechende textliche Festsetzung wird redaktionell in den Teil B-Text aufgenommen.</p>	<p>X</p> <p>X</p>	<p></p> <p></p>

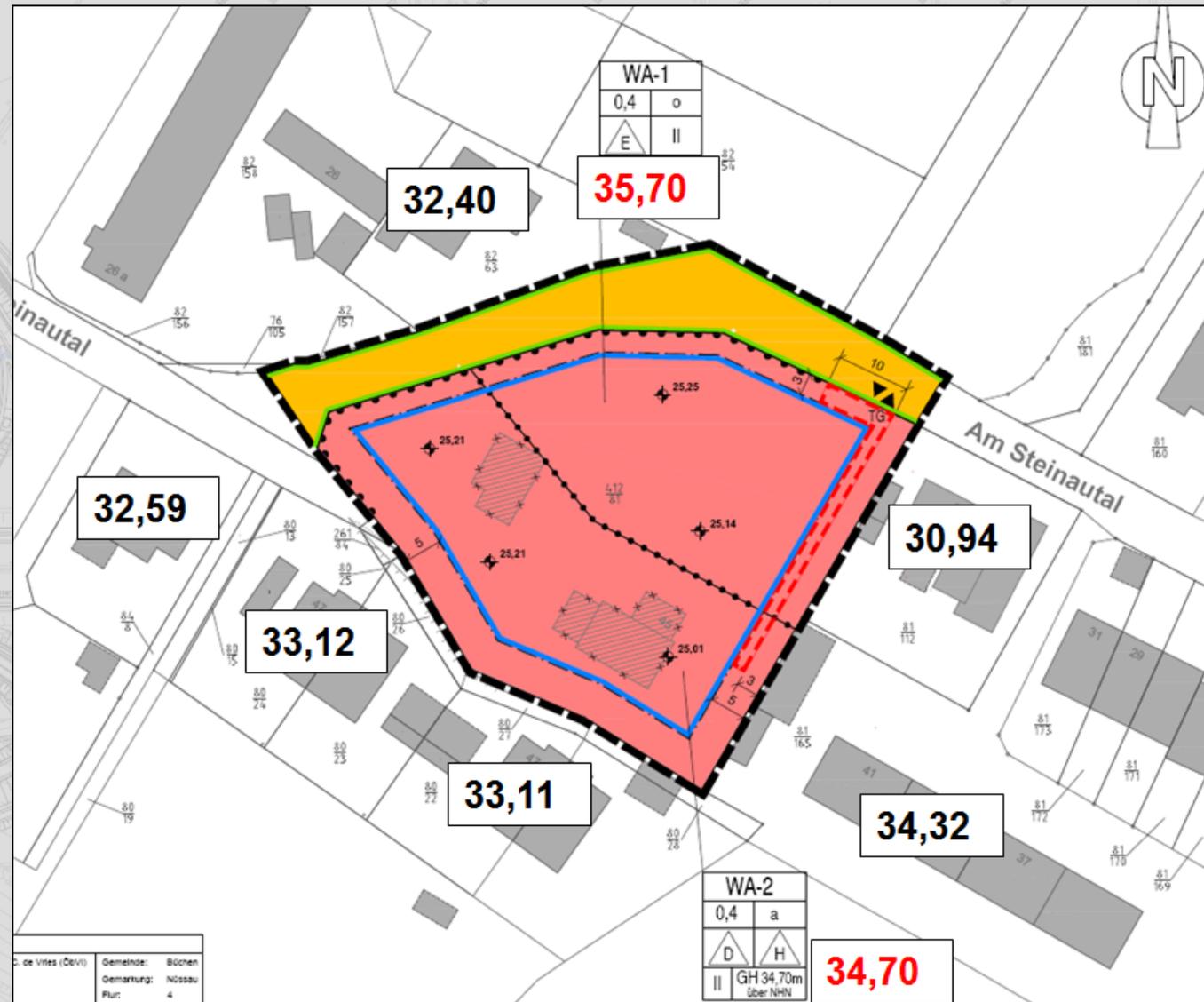


## Planungsrelevante Stellungnahmen Kreis Herzogtum Lauenburg, NABU

- Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 (0,7) mit einer Gesamtgebäudehöhe von ca. 9,50m bzw. 10,50m
- Vergleichsweise massiv und eher untypisch
- Forderung einer Prüfung, ob eine etwas lockerere Bebauung diesem Standort am Ortsrand eher gerecht wird
- NABU: deutliche (!) Reduzierung

Der Anregung wird gefolgt.

- Überarbeitung des Entwurfes
- Reduzierung der zulässigen baulichen Entwicklung

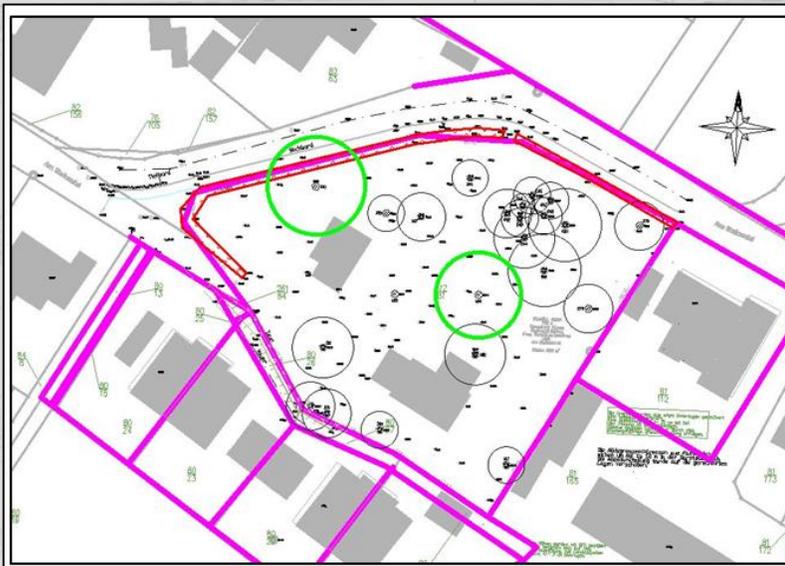




## Planungsrelevante Stellungnahmen Kreis Herzogtum Lauenburg, NABU

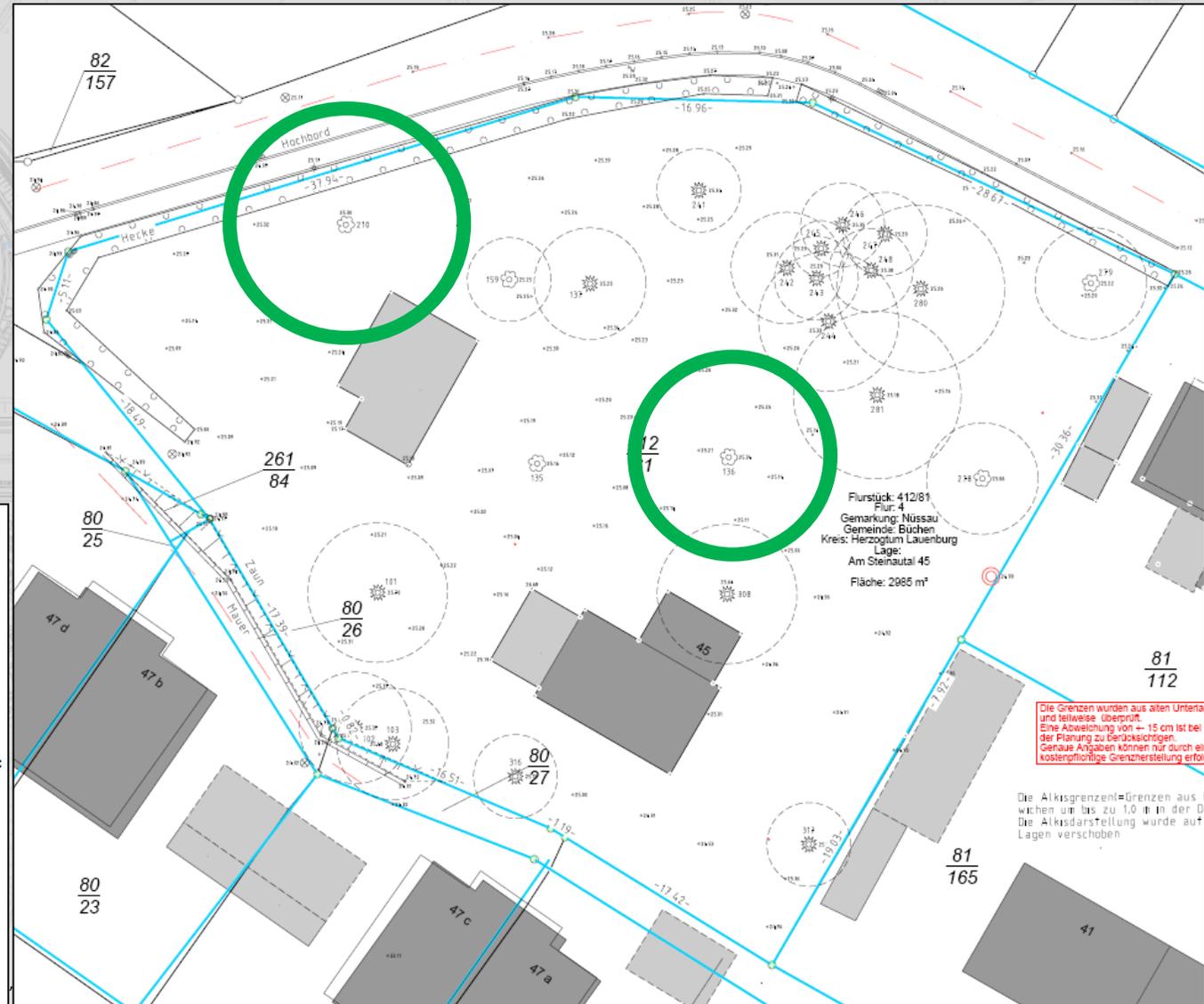
- Die **Buche** nordöstlich des vorhandenen Wohnhauses sowie **die Eiche** am nördlichen Rand des Plangebietes besitzen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild

Der Anregung wird teilweise gefolgt  
→ Erhaltung der bestehenden Eiche



Eiche ca. 2,50m Umfang =  
80 cm Durchmesser

Buche ca. 1,90m Umfang =  
60 cm Durchmesser



## Planungsrelevante Stellungnahmen AWSH Abfallwirtschaft Südholstein GmbH

- Der südlich des Plangebietes gelegene Teil der Straße „Am Steinatal“ ist als Stichstraße ausgebildet;
- um hier die **Entsorgung** auch zukünftig sicher zu stellen, keine zusätzlichen Verkehrsbehinderungen entstehen lassen.
- Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt im Rahmen einer Straßenrandentsorgung, an der Hauptstraße „Am Steinatal“.
- → Erweiterung des Bereiches ohne Zu- und Abfahrten
- Der Anregung wird nicht gefolgt.  
→ Bestandszufahrt weiterhin zulässig



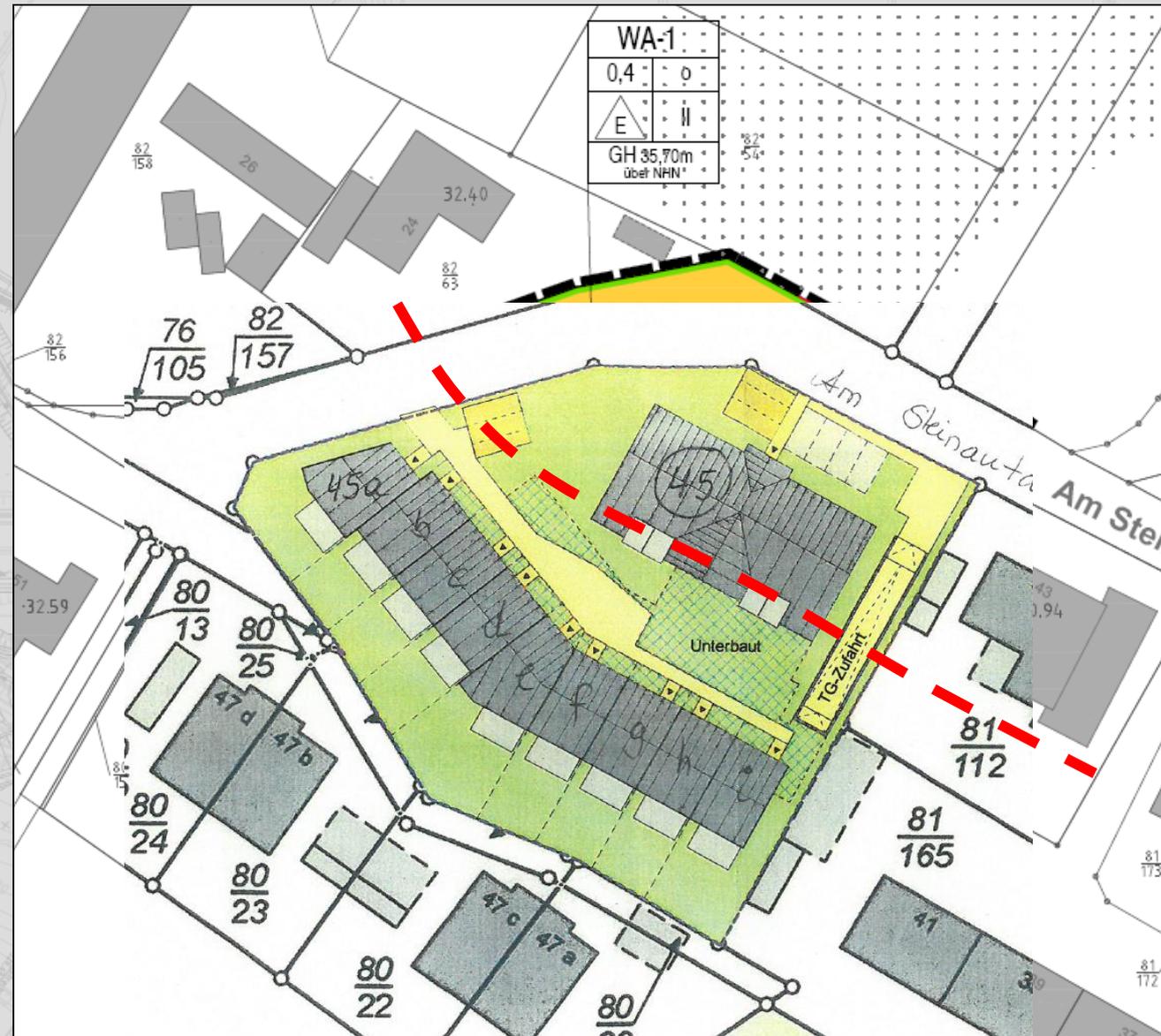
## Planungsrelevante Stellungnahmen LLUR Mölln – Untere Forstbehörde

- Außerhalb des Plangeltungsbereiches grenzt im Norden, Flurstücke 82/54, 81/108 u.a. nördlich der Straße Am Steinatal, eine mit Waldgehölzen bestockte Fläche an. Hierbei handelt es sich aufgrund der Größe und Baumartenzusammensetzung um eine Waldfläche nach § 2 Landeswaldgesetz.

→ Der 30 m Waldabstand ist dementsprechend im B-Plan 62 zu berücksichtigen und darzustellen. Die Baugrenzen sind in diesem Bereich entsprechend zurückzunehmen.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

→ Reduzierung des Waldabstandes auf 20,0 nach Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatpersonen

### Kein Einfügen des geplanten Gebäudes

- Keine Berücksichtigung der historisch gewachsenen Bebauung
- in der Nähe des Bauvorhabens vornehmlich 1 bis 1 ½ geschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.
- Wohnblock mit 12 Wohneinheiten passt sich nicht ein
- Geschossigkeit: Häuser im näheren Umfeld weisen nur 1 voll ausgebautes Geschoss auf
- Gebäudehöhe: ca. 5 m höheres Gebäude als direkter Bestand
- Versiegelung: Durch die festgesetzte GRZ fast vollständige Versiegelung möglich, entspricht nicht Vergleichsgebieten

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.  
Grundsätzliche Überarbeitung des Planentwurfs





## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatpersonen

Begrenzung der Nutzungen,

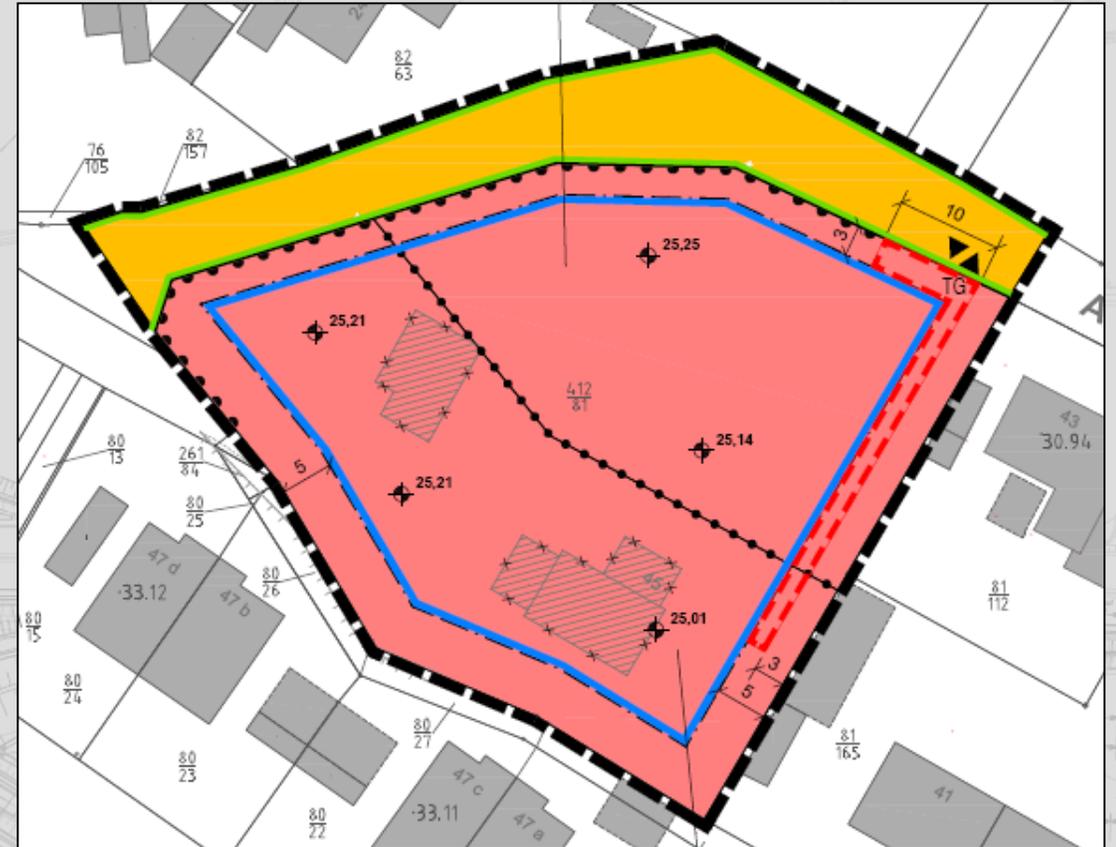
→ Im Punkte 6.1.1 wird hier die Möglichkeit gegeben, dass sich unter gewissen Voraussetzungen eine Schank oder Speisewirtschaft oder auch ein nicht störendes Gewerbe ansiedeln kann.

→ Zulässigkeit auf Wohnnutzung beschränken

Der Anregung wird nicht gefolgt.

→ Zulässigkeit ergänzender Nutzungen nach Einzelfall nur „ausnahmsweise“ zulässig

→ Nutzungsdurchmischung für funktionsfähiges Wohngebiet förderlich

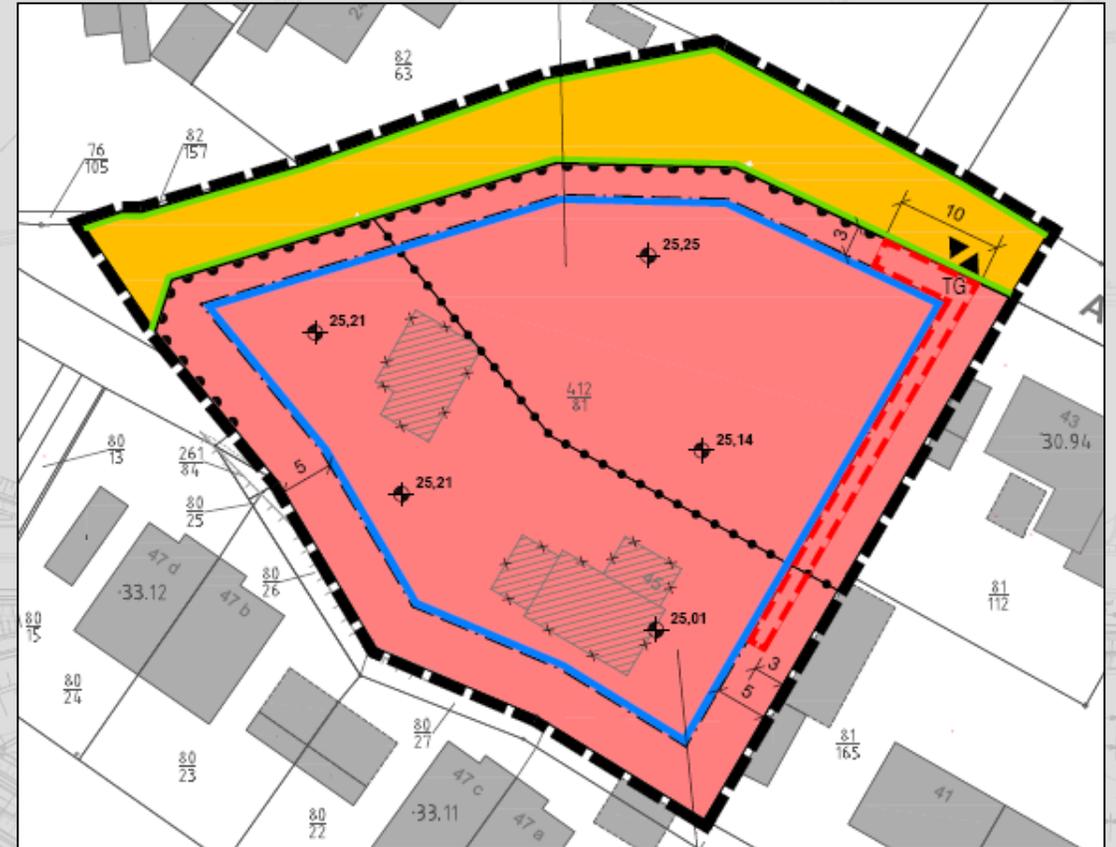


## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatpersonen

- In Punkt 6.2.1 werden gewisse Anlagen benannt, die in Ausnahmefällen die erlaubte Bauhöhe um 1 Meter überschreiten dürfen
- Weitergehende Begrenzung

Der Anregung wird nicht gefolgt.

- Beschränkung: Untergeordnete Bauteile auf Dachflächen zulässig



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatpersonen

### Naturschutz

- Erhalt der bestehenden und prägenden Bäume
- Falsche Stammumfänge der Bestandsbäume
- „Büchen macht grün“
- Rücknahme der Baugrenzen im Bereich der Bäume
- Entfernung der Grenze zum Steinautal nur 12 m entfernt

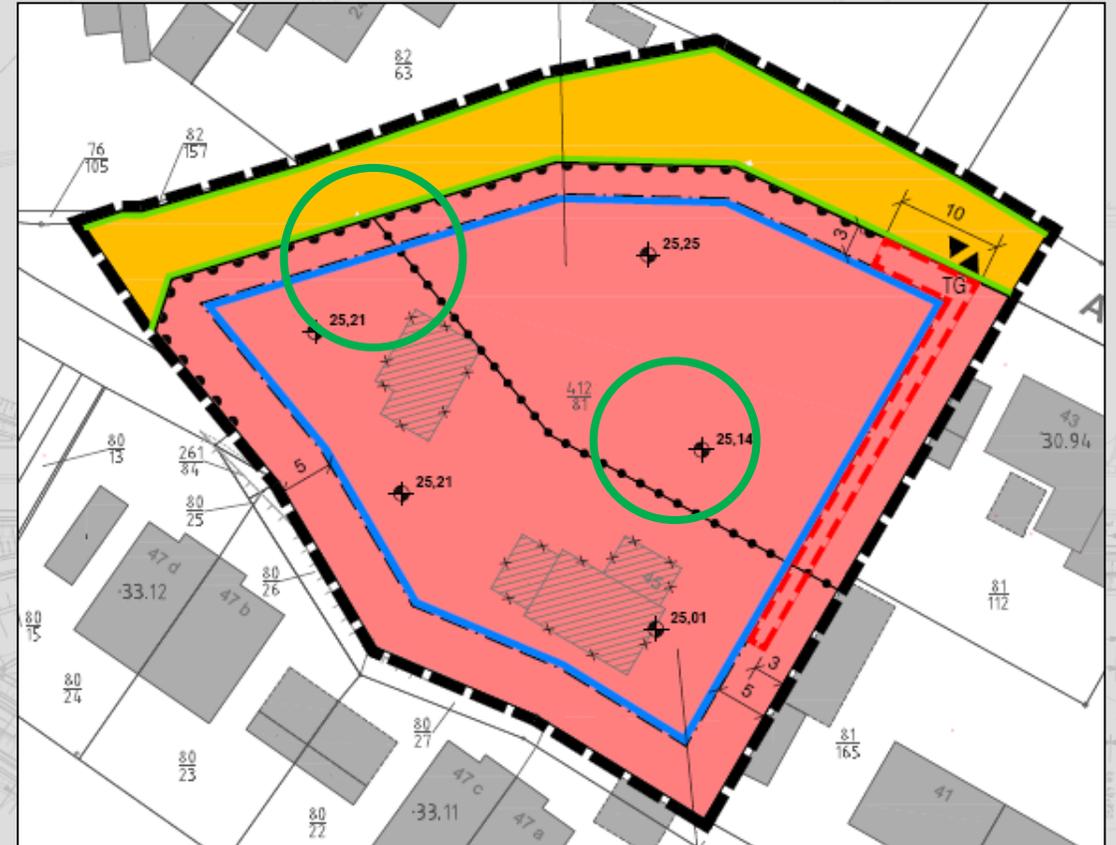
→ Beeinträchtigung geschützter Fledermausarten

→ Vermutetes Aufkommen von Haselmaus und Weinbergschnecken, Ringelnatter z.T. mit Foto

→ Tiefbauarbeiten: ggf. Altlasten aus zwei Kriegen in Form von Bunkerresten sowie Hinterlassenschaften z. Bsp. der (Dynamit Nobel AG).

→ Ausschluss einer Tiefgarage

→ Versickerung kann nicht ausreichend vorgesehen werden



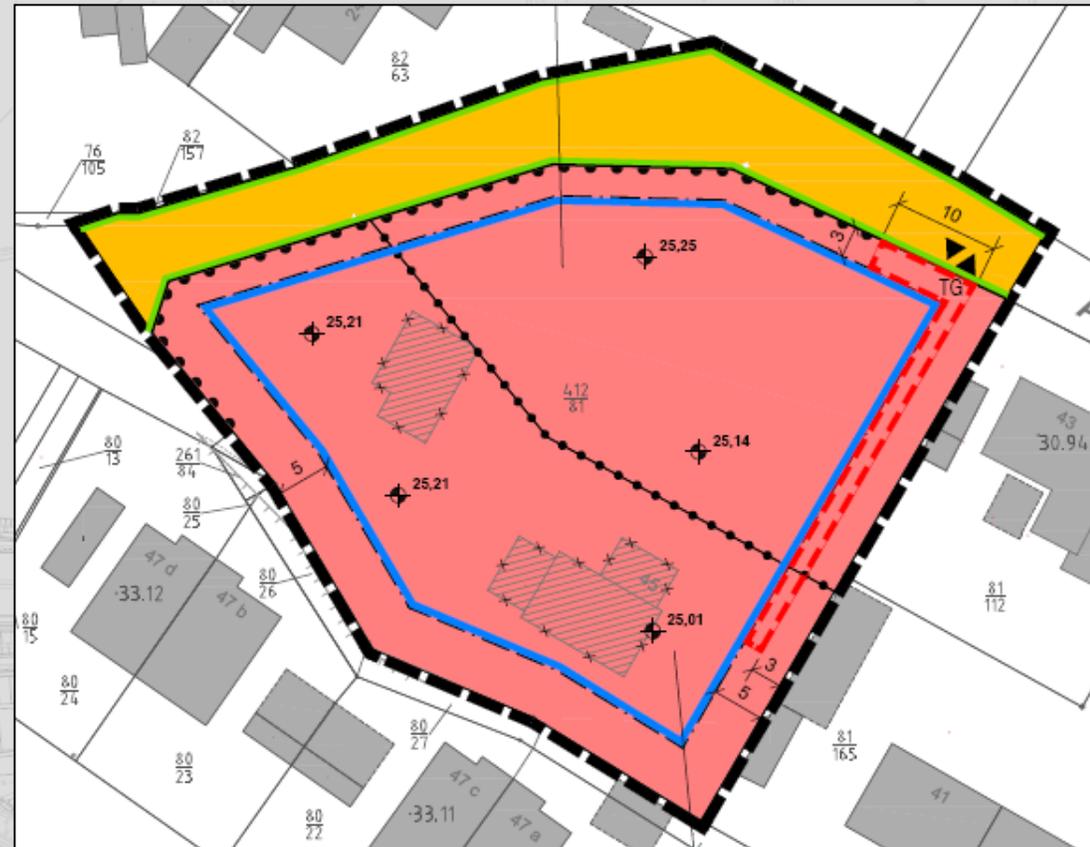
## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatpersonen

### Anbindung des Plangebietes

- geplante Ausfahrt in sehr engen Kurvenbereich, Gefahrenpotenzial
  - Verlegung in die jetzige Grundstückseinfahrt
  - Zu- und Abfahrt an der Schnittstelle zwischen WA1 und WA2
- Parksituation für Besucher nicht berücksichtigt
  - Fahrzeuge parken schon jetzt auf dem Fußweg, somit Erhöhung des Gefahrenpotenzials
- Die Straße am Steinatal benötigt bereits jetzt mit dem derzeitigen Anliegerverkehr mehr Verkehrsberuhigung durch z.B. großflächig auf der Straße angebrachte Tempo 30 Farbe.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

- Definition der Ein- und Ausfahrtsbereiche
- Verbindliche Umsetzung von privaten Stellplätze
- Umgestaltung der Verkehrsfläche aufgrund Bestandssituation nicht möglich



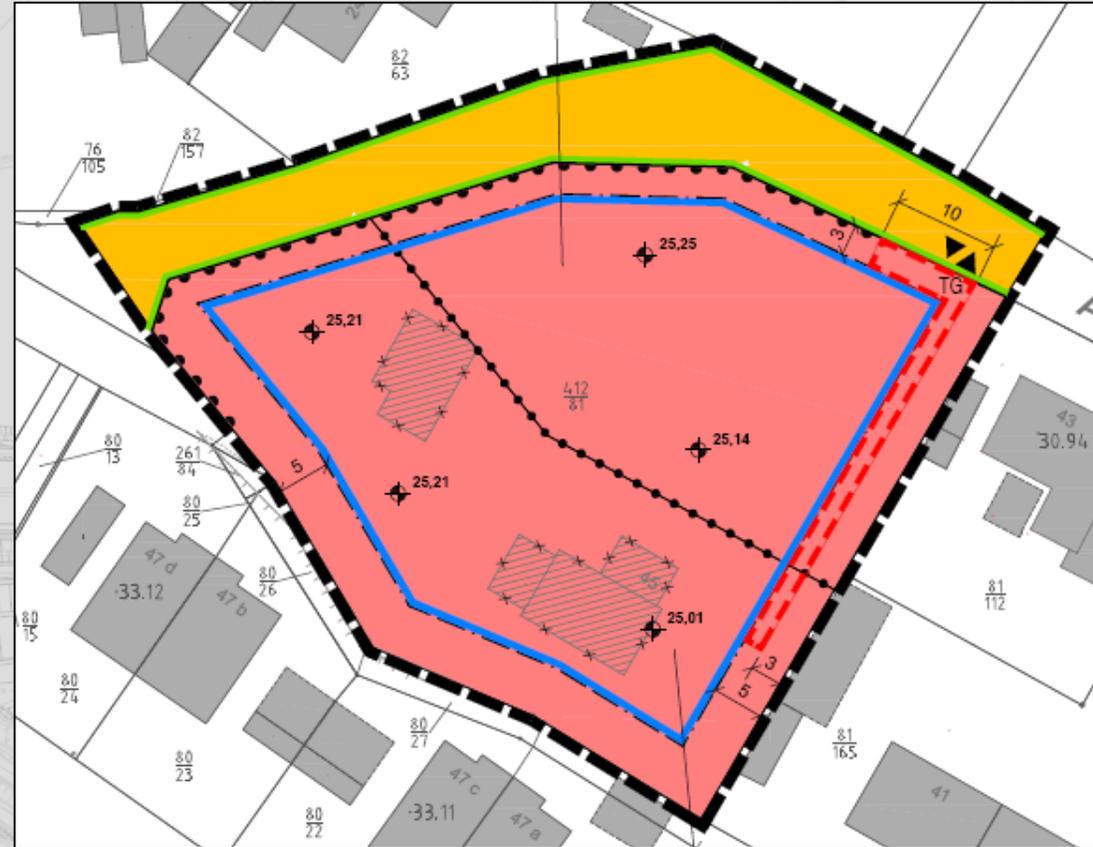
## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatpersonen

### Lärmbelastung/ Beeinträchtigung

- Durch Bebauung entsteht Reflektion des Bahnlärmes auf Bestandsgebäude
- Starke Lärmbelastung durch Terrassennutzung der Vielzahl von Wohnungen

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

- Ausreichende Entfernung zu den Bahnanlagen
- Bestehende Wohnbebauung grenzt Bahnlinie ab
- Emissionen beschränken sich auf übliche Wohnnutzung



## Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatpersonen

- Nebenanlagen nur westlich außerhalb der Baugrenze, sonst zu starke Emissionen für die Anlieger

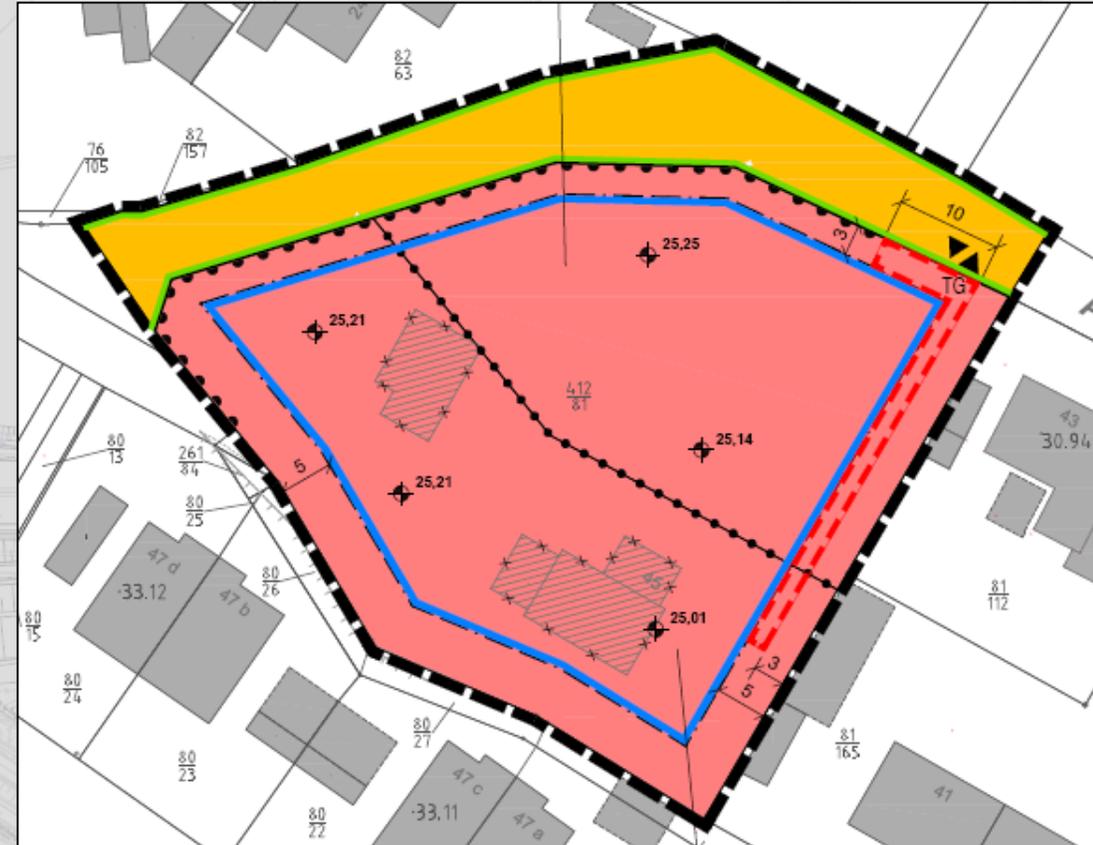
Der Anregung wird nicht gefolgt.

- Verzicht auf Tiefgarage und somit Anordnung der Nebenanlagen oberirdisch
- Anpflanzung an östlicher Geltungsbereichsgrenze

### Beweissicherungsverfahren

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Keine verbindliche Rechtsgrundlage auf Bebauungsebene.
- Bereitschaft des Vorhabenträgers



## Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"

### Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 2017



### Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>	
Art der beaulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
Wahl der beaulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,3	Zahl der Vollgeschosse § 10 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ 25/30	Gebäudehöhe als Höchstmaß (mit oder ohne 0)
Bauweise, Bautypen, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 und § 25 BauNVO
o	Offene Bauweise
△	Ein- oder Zweifamilienhäuser
△	Hausgruppe hier Reihenhäuser
△	Doppelhäuser zulässig
△	Bauweise
Verfahrenflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
■	Österrückverbleibflächen
■	Stoßbegrenzungsfläche
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	Ein- und Ausfahrtsbereich

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
●	Errichtung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baupflanzen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
□	Sonstige Planzeichen
□	Grenze des durchlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
□	Abgrenzung gemeinschaftlicher Nutzung; Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Geltungsbereiches § 1 Abs. 4 BauNVO § 10 Abs. 2 BauNVO
□	Messangabe in Meter
□	Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB
□	Waldschutzstreifen § 24 Abs. 2 LNWaldG
□	Darstellungen ohne Normcharakter
□	vorn. Flurstücksgrenze
□	vorn. Flurstücknummer
□	vorn. Gebäude
□	kirchlich erbautes Gebäude
□	Oberrand Gelände in m über NN (Normalhöhenmaß)
□	Wald außerhalb des Plangebietes
□	Baumfortbestand

### Teil B - Text

- Art der beaulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Bereiche des Baherbergungsbereiches, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubereiche und Tennisplätze) nicht zulässig. Die der Veranschaulichung des Geländes dienenden Schul- und Spielweiserflächen, nicht ständige Handwerksbetriebe sowie nicht ständige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- Höhe beaulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 2 + 3, § 10 und § 25 BauNVO)  
21 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhenmaß (s. 3.1.1.1).  
22 Grundstücke geben die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für baurelevante Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schutzmauern und betriebsbedingte Antriebsvorrichtungen sowie umgrenzende Bauwerke. Durch die v.g. Anlagen und Bauwerke ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
- Stützflächen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächennutzung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stützflächen, überdeckte Stellplätze (sog. Carports), Nebenlagen, Gassen sowie deren Zufahrten und verkehrstechnische Anlagen gem. LBO-GH bis zu einer Gesamtgrundflächennutzung (GGZ) von 0,6 überschritten werden.
- Auffahren von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baupflanzen sowie Maßnahmen zur Baupflanzen- und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Baupflanzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)  
41 Der innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
41.1 Innerhalb des Kronenfußbereiches (sog. 1,5 m) sind Bodenverfestigungen, Bodenarbeits- und -stärkungen sowie die Anlage von Nebenwegen nicht zulässig. Stellplätze sind in einem Abstand von 3,0 m zum Stammfuß in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig.  
42 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) sind jeweils zwei hochstammige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 120 cm zu pflanzen. Die Bäume sind freigelegt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
43 Jedem Baum muss eine unversiegelte Baumschale von mindestens 10 m<sup>2</sup> bzw. 10 m<sup>2</sup> durchwurzelbaren Bodenresten zur Verfügung stehen.  
44 Für die Fläche mit Pflanzgut ist eine zweifelhafte Halle aus holzartigen Leuchtbäumen vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Cornus ma (Stornelke), Acor carnea (Feldahorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Cotoneaster laurifolius (Waldahorn), Fagus sylvatica (Rothbuche) oder Carpinus betulus (Laubhuche).
- Höhenbegrenzung der Wohnungen i.d. Baugruben**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
51 In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus (E) zulässig.  
52 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppel- und Reihenhausbaueinheit zulässig.
- Verbindungen von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
53 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Verbindung zu bringen.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 64 LBO Landesbauordnung (LBO)**
- Dachbedeckungen**  
7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 2 (WA 1 bis 2) sind nur nicht hochdrückende Dachbedeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gebäude mit kleineren Flächen zulässig. Schen- und Pfostenbedeckungen sind zulässig.  
7.2 Andere Dachbedeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Deckung die Verwendung von Dachflächen aus korrosiven Gründen nicht ermöglicht.  
7.3 Für die Dachbedeckungen der überdeckten Stellplätze (sog. Carports), Gassen und Nebenlagen sind auch andere Dachbedeckungsmaterialien zulässig.  
7.4 **Stellplätze**  
7.4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohnbereich mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.  
7.4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohnbereich eine mindestens 2 m<sup>2</sup> große Fläche für Nebenlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

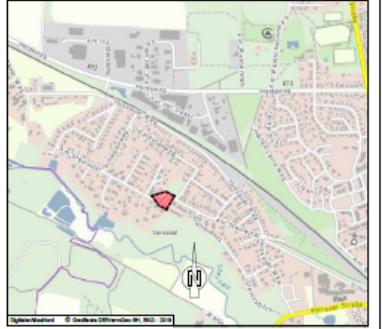
- Anwiesenschriftliche Hinweise**  
8.1 **Populationsfördernde Maßnahme zum Artenschutz**  
Anhängen von 5 Fledermausboxen und 5 Vogelkasten an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im südlich angrenzenden Wald.  
8.2 **Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen/Tagesseidler:**  
Zum Schutz von Fledermäusen sind Eingriffe in Gebälge außerhalb der Sommerzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.11. durchzuführen.  
Vor Beginn der Ab- und Baumaßnahmen ist ein Fledermausgutachter zu befragen. Die innerhalb des Plangebietes bestehende Buche ist vor Fällung auf ggf. überlebende Tiere zu untersuchen.  
8.3 **Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Bruchfliegen:**  
Zum Schutz von Bruchfliegen sind Eingriffe in Gebälge außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.08. durchzuführen.

### Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 64 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 26.10.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Steinautal und umfasst das Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau.

### Übersichtskarte



Satzung der Gemeinde Büchen  
über den Bebauungsplan Nr. 62  
"Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 41/81  
der Flur 4, Gemarkung Nüssau"  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§ 10  
 § 13  
 § 14  
 § 15

**GSP** Greuner-Pönicke  
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
Postfach 10 10 10  
21071 Büchen  
Telefon 0430 2101-10  
Fax 0430 2101-10  
E-Mail: info@gsp-poe.de

Stand: 26.10.2019 / L / 031  
Seite: 18 / 18



# Gemeinde Büchen

Kreis  
Gemeinde  
Gemarkung



<b>WA-1</b>	
0,3	o
	II
GH 35,50m über NHN	

<b>WA-2</b>	
0,3	o
II	GH 34,50m über NHN

**GSP**

BBS Büro Greuner-Pönicke

## Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

## Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.).

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

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.



## Stellplatzflächen und Nebenanlagen

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,6 überschritten werden.



**Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der innerhalb des Plangebiet zum Erhalt festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des Kronentraufbereiches zzgl. 1,5 m sind Bodenversiegelungen, Bodenauftrag und -abtrag sowie die Anlage von Nebenanlagen nicht zulässig. Stellplätze sind in einem Abstand von 3,0 m zum Stammfuß in wassergebundener Bauweise zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) sind jeweils zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Jedem Baum muss eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> bzw. 10 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Bodensubstrat zur Verfügung stehen.

Für die Fläche mit Pflanzgebot ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Cornus ma (Kornelkirsche), Acer campestre (Feldahorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Crataegus laevigata (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rotbuche) oder Carpinus betulus (Haibuche).

## Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1 ) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppel- und Reihenhausscheibe zulässig.



## Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

### Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 2 (WA 1 bis 2) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Andere Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

### Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohneinheit eine mindestens 3m<sup>2</sup> große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.



## **Artenschutzrechtliche Hinweise**

### Populationsstärkende Maßnahme zum Artenschutz

Aufhängen von 5 Fledermausflachkästen und 5 Vogelnistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im südlich angrenzenden Wald.

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen (Tagesverstecke):

Zum Schutz von Fledermäusen sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Sommeraktivität durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.11. durchzuführen.

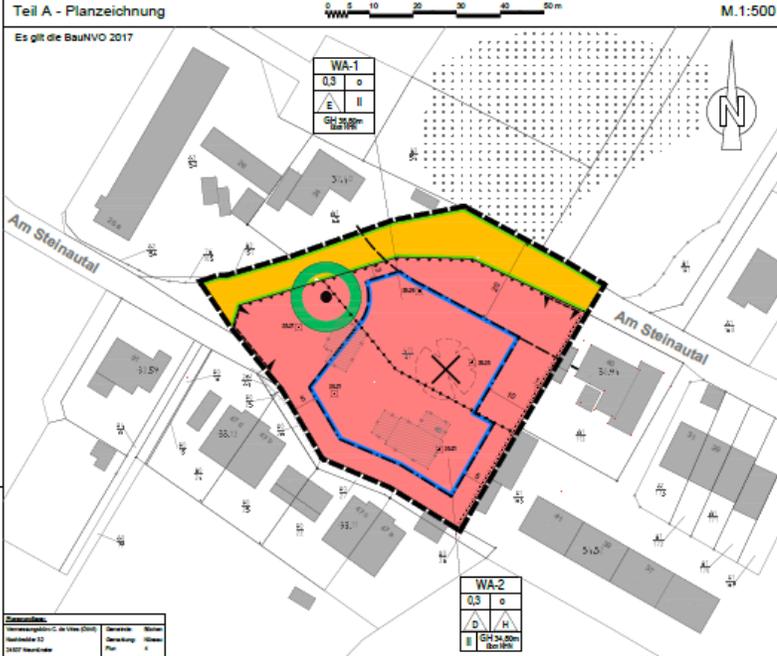
Vor Beginn der Abriss- und Baumfällarbeiten ist ein Fledermausgutachter zu beteiligen. Die innerhalb des Plangebietes bestehende Buche ist vor Fällung auf ggf. überwinterte Tiere zu untersuchen.

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln:

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen.



## Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"



Planzeichenerklärung	
<b>Planzeichen Erläuterungen</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der beaulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
<b>Wahl der beaulichen Nutzung</b>	
<b>Grt 0.3</b> Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 10 BauNVO
<b>Grt 25/30</b> Gebäudehöhe als Höchstmaß (maximaler Wert)	
<b>Bebauungs-, Baulinien-, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>o</b> Offene Bauweise	§ 23 und § 25 BauNVO
<b>△</b> nur Einzelhäuser	
<b>△</b> Hausgruppe hier Reihenhäuser	
<b>△</b> Doppelhäuser zulässig	
<b>△</b> Dreifamilienhäuser	
<b>△</b> Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
<b>o</b> Dienstverkehrrichtlinien	
<b>o</b> Straßenbegrenzungslinie	
<b>o</b> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>o</b> Ein- und Ausfahrtsbereich	
<b>o</b> Ein- und Ausfahrtsbereich	

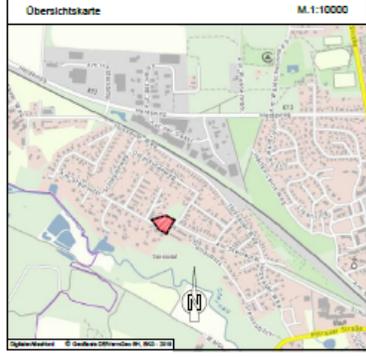
- ### Teil B - Text
- Art der beaulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB iVm. § 4 BauNVO)  
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Bereiche des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Veranstaltungen, Geschäftsbetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Vermeidung des Gebälles dienenden Schweiß- und Spaltbetriebe, nicht ständige Handwerksbetriebe sowie nicht ständige Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
  - Höhe beaulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 2 + 3, § 10 und § 20 BauNVO)  
Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhen (0,00 NN).  
21. Grundstück geben die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schutzmauern und betriebsbedingte Antriebsvorrichtungen sowie umgrenzende Bauwerke. Durch die v.g. Anlagen und Bauwerke ist eine Überwindung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
  - Bauflächen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 iVm. § 12 und 14 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) darf durch Stellplätze, überdeckte Stellplätze (z.B. Carports), Nebenlagen, Gassen sowie deren Zufahrten und verkehrstechnische Anlagen gem. LBO-GH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GGZ) von 0,6 überschritten werden.
  - Auffahren von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzungen sowie Maßnahmen zur Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)  
41. Der innerhalb des Plangebietes zum Erhalt festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
41.1 Innerhalb des Kronenfußabstandes (z.B. 1,5 m) sind Bodenverfestigungen, Bodenarbeits- und -stärkungen sowie die Anlage von Nebenwegen nicht zulässig. Stellplätze sind in einem Abstand von 3,0 m zum Stammfuß in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig.  
42. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 und 2 (WA 1 und 2) sind jeweils zwei hochstammige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 120 cm zu pflanzen. Die Bäume sind freigelegt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
43. Jedem Baum muss eine unversiegelte Baumrinne von mindestens 10 m<sup>2</sup> bzw. 10 m<sup>2</sup> durchwurzelbaren Bodenresten zur Verfügung stehen.  
44. Für die Fläche mit Pflanzgebiet ist eine zweifelhafte Halle aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Cornus ma (Stornelke), Acor carpatica (Feldahorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Cotoneaster lauricola (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rothbuche) oder Carpinus betulus (Laubhuche).
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugruppe**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)  
51. In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind maximal zehn (10) Wohnungen pro Einzelhaus (E) zulässig.  
52. In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist maximal eine (1) Wohnung pro Doppel- und Reihenbauweise zulässig.
  - Verbindungen von Niederspannungswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das auf den Grundstücken anfallende Niederspannungswasser ist auf diesen zur Verbindung zu bringen.
  - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 64 LBO Landesbauordnung (LBO)**
  - Dachbedeckungen**  
7.1. In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 2 (WA 1 bis 2) sind nur nicht hochdichtende Dachbedeckungsmaterialien in den Farben rot, rötlich, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Garagen mit abweichender Pflanzung zulässig. Seiten- und Pflanzbedeckungen sind zulässig.  
7.1.2. Andere Dachbedeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Deckung die Verwendung von Dachpflaster aus korrosionsfesten Gerölen nicht ermöglicht.  
7.1.3. Für die Dachbedeckungen der überdeckten Stellplätze (z.B. Carports), Gassen und Nebenlagen sind auch andere Dachbedeckungsmaterialien zulässig.  
7.2. **Stellplätze**  
7.2.1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohninheit mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.  
7.2.2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohninheit eine mindestens 2 m<sup>2</sup> große Fläche für Nebenlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

- Artenschutzrechtliche Hinweise**
- Populationsrückende Maßnahme zum Artenschutz**  
Abhängen von 5 Fledermausquartieren sind 5 Vogelstadien an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Stämmen im südlich angrenzenden Wald.
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen/Tagesvögeln:**  
Zum Schutz von Fledermäusen sind Eingriffe in Gebälbe außerhalb der Sommerzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.11. durchzuführen.  
Vor Beginn der Ab- und Baumfällarbeiten ist ein Fledermausgucker zu betätigen. Die innerhalb des Plangebietes bestehende Buche ist vor Fällung auf ggf. überlebende Tiere zu untersuchen.
- Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln:**  
Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gebälbe außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.06. durchzuführen.

### Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 64 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom Steinautal, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen:

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Steinautal und umfasst das Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau.



**Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinautal, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"**  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB:  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2  
 § 9 Abs. 1 Nr. 3  
 § 9 Abs. 1 Nr. 4

**GSP**  
Gemeinde Büchen  
BBS Büro Greuner-Pönicke  
Stand: 26.10.2019 / L / 031  
Seite: 18 / 18

**Fragen? ...Gerne!**

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**

Büchen, 11.11.2019  
M.A. Ramona Wolf  
Dipl. Biologe Stefan Greuner-Pönicke