

Gemeinde Büchen

Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

TOP 7 Bebauungsplan Nr. 58

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

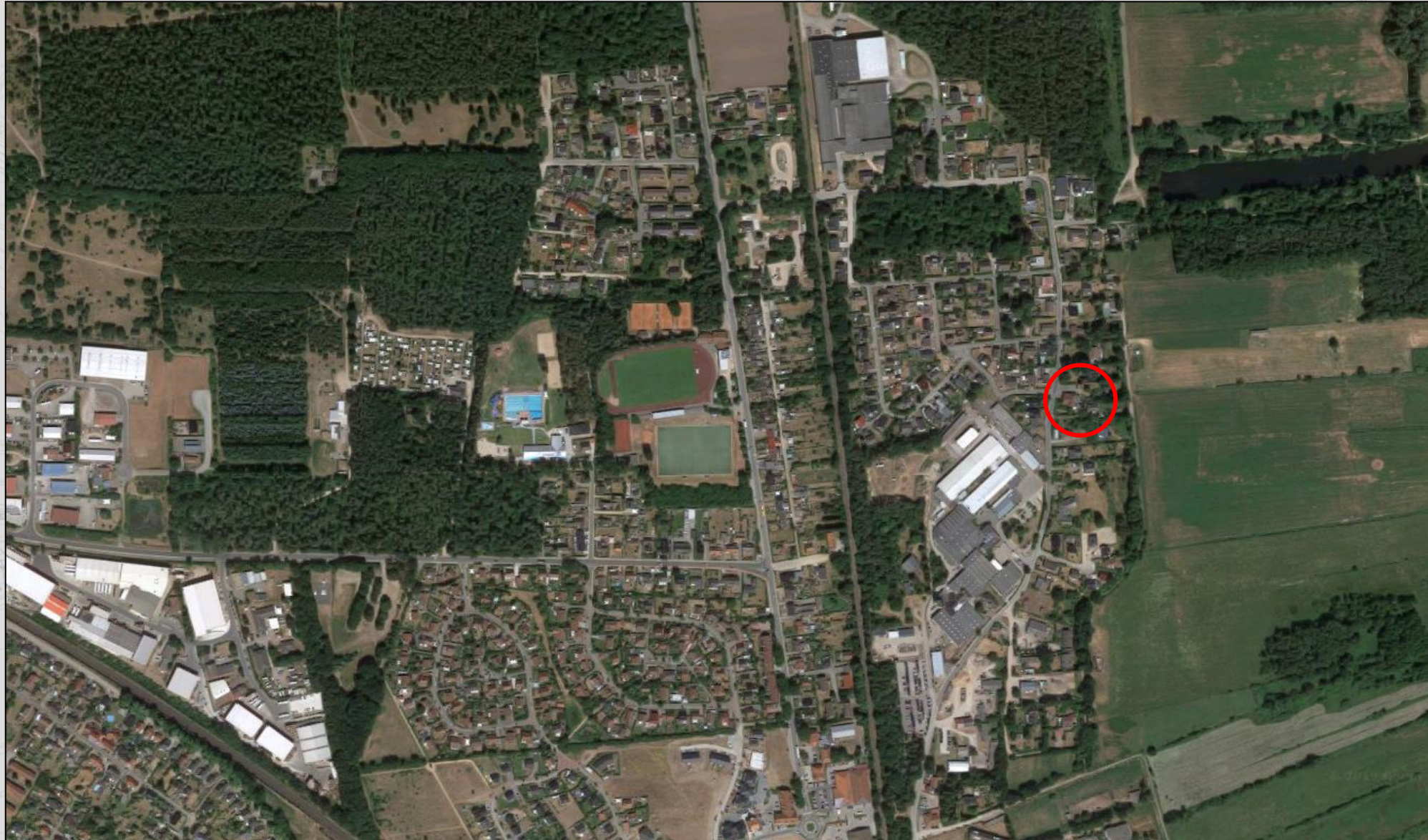
TOP 8 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

TOP 8 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Satzungsbeschluss



Maps.google.de

Stand Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
„Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 2017

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlagen
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOGB
	§ 4 BauNVO
	§ 6 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOGB § 16 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOGB § 22 und § 23 BauNVO

Teil B - Text

- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**
Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**
Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauOGB**
 - Innerhalb des Mischgebietes 1 (M-1) sind maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
 - Innerhalb des Mischgebietes 2 (M-2) sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauOGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOGB
§ 9 Abs. 7 BauOGB
§ 1 Abs. 4 BauNVO
§ 16 Abs. 5 BauNVO
§ 9 Abs. 8 BauOGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauOGB

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die ... Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Drukerei, Flurstück 56/175“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet liegt:

- östlich der Berliner Straße an der Kreuzung Johannes-Gilhoff-Straße,
- südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a,
- westlich der freien Landschaft im Übergang der Schutzflächen des Elbe-Lübeck-Kanals
- sowie nördlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 64.

Es umfasst das Flurstück 56/175 der Flur 3 Gemarkung Nössau.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH 31,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Bauformen, Baugestaltung

o nur Einzel- und Doppelhaushäuser zulässig

o Offene Bauweise

o Baugrenze

Teil B - Text

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOGB**

Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als gefährdeter Hangbereich zu erhalten und durch weitere geotechnische Anordnungen aufzuwerten.
Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten.
Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehende Hangkante des Geotops ein 5,00 m breiter Saumbereich vorzulegen und extensiv zu pflegen.
Bauliche Anlagen jeder Art, auch genehmigungsfähige Anlagen gemäß LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.

6. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOGB**

Schutz vor Verkehrslärm

5.1 Die Stellplätze in den Mischgebieten sind zu asphaltieren oder mit einer vergleichbar ebenen Oberfläche zu versehen.

5.2 Zum Schutz der Wohnnutzung 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:

Abbildung 5 Lärmpegelbereiche der Schallschutzzurichtung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Abbildung 5 Lärmpegelbereiche der Schallschutzzurichtung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Abbildung 5 Lärmpegelbereiche der Schallschutzzurichtung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die ... Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Drukerei, Flurstück 56/175“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet liegt:

- östlich der Berliner Straße an der Kreuzung Johannes-Gilhoff-Straße,
- südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a,
- westlich der freien Landschaft im Übergang der Schutzflächen des Elbe-Lübeck-Kanals
- sowie nördlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 64.

Es umfasst das Flurstück 56/175 der Flur 3 Gemarkung Nössau.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH 31,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Bauformen, Baugestaltung

o nur Einzel- und Doppelhaushäuser zulässig

o Offene Bauweise

o Baugrenze

Teil B - Text

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOGB**

Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als gefährdeter Hangbereich zu erhalten und durch weitere geotechnische Anordnungen aufzuwerten.
Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten.
Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehende Hangkante des Geotops ein 5,00 m breiter Saumbereich vorzulegen und extensiv zu pflegen.
Bauliche Anlagen jeder Art, auch genehmigungsfähige Anlagen gemäß LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.

6. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOGB**

Schutz vor Verkehrslärm

5.1 Die Stellplätze in den Mischgebieten sind zu asphaltieren oder mit einer vergleichbar ebenen Oberfläche zu versehen.

5.2 Zum Schutz der Wohnnutzung 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:

Abbildung 5 Lärmpegelbereiche der Schallschutzzurichtung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Abbildung 5 Lärmpegelbereiche der Schallschutzzurichtung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Abbildung 5 Lärmpegelbereiche der Schallschutzzurichtung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die ... Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Drukerei, Flurstück 56/175“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet liegt:

- östlich der Berliner Straße an der Kreuzung Johannes-Gilhoff-Straße,
- südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a,
- westlich der freien Landschaft im Übergang der Schutzflächen des Elbe-Lübeck-Kanals
- sowie nördlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 64.

Es umfasst das Flurstück 56/175 der Flur 3 Gemarkung Nössau.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MA Allgemeine Wohngebiete

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH 31,00 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Bauformen, Baugestaltung

o nur Einzel- und Doppelhaushäuser zulässig

o Offene Bauweise

o Baugrenze

Teil B - Text

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauOGB**

Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als gefährdeter Hangbereich zu erhalten und durch weitere geotechnische Anordnungen aufzuwerten.
Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten.
Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehende Hangkante des Geotops ein 5,00 m breiter Saumbereich vorzulegen und extensiv zu pflegen.
Bauliche Anlagen jeder Art, auch genehmigungsfähige Anlagen gemäß LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.

6. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOGB**

Schutz vor Verkehrslärm

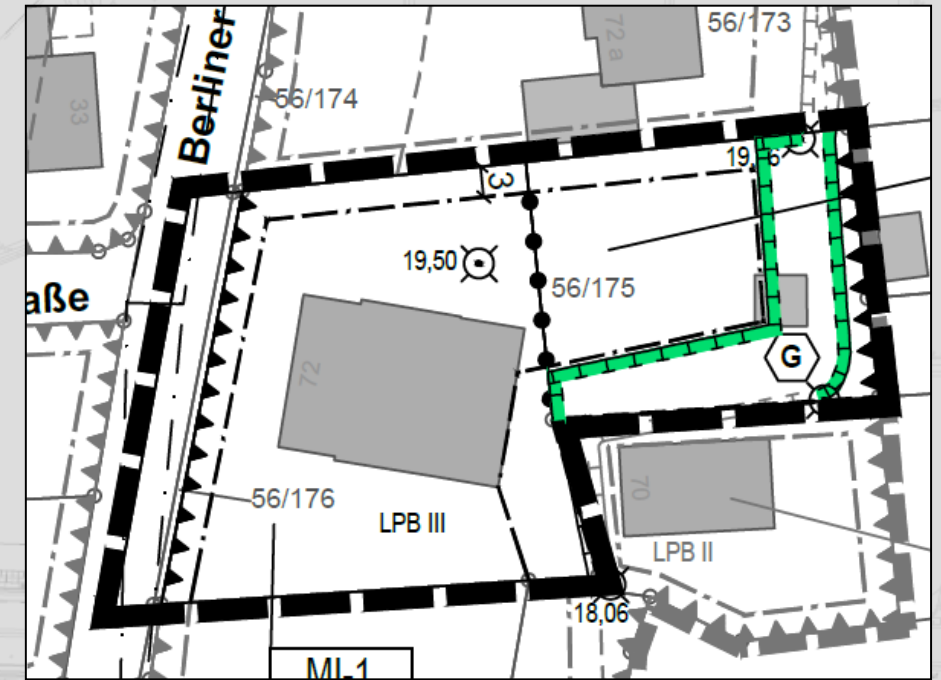
5.1 Die Stellplätze in den Mischgebieten sind zu asphaltieren oder mit einer vergleichbar ebenen Oberfläche zu versehen.

5.2 Zum Schutz der Wohnnutzung 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:

Abbildung

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herz. Lauenb. – Landschaft und Naturschutz

- Breite der Maßnahmenfläche wird begrüßt
→ „mindestens“ 5 – 8 m ergänzen
- Beeinträchtigung während der Bauphase ausschließen
→ Einzäunung der Maßnahmenfläche während der Bauphase
- Entfernung der baulichen Anlagen innerhalb der Maßnahmenfläche

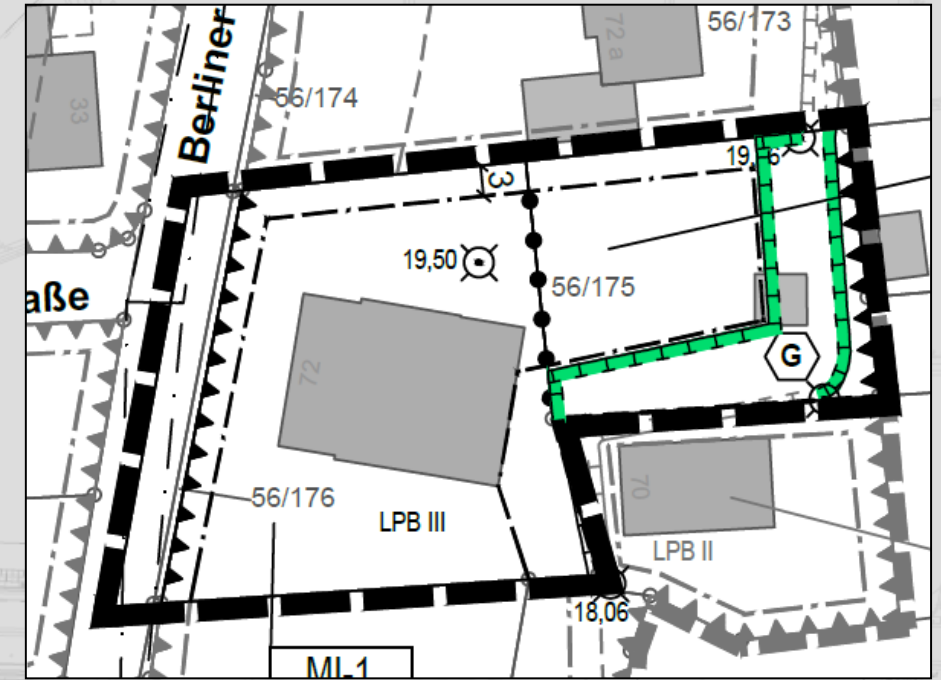


Abwägungsempfehlung

- Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.
→ Ergänzung des Teil B-Textes
→ Bestandsschutz der Nebenanlagen innerhalb der Maßnahmenfläche

Planungsrelevante Stellungnahmen – Kreis Herz. Lauenb. – Regionalentwicklung

- Erneuter Hinweis auf die erforderliche Durchmischung des festgesetzten Mischgebietes
- Themenkomplex des Schallschutzes im Rahmen der Planungshoheit sorgsam behandeln

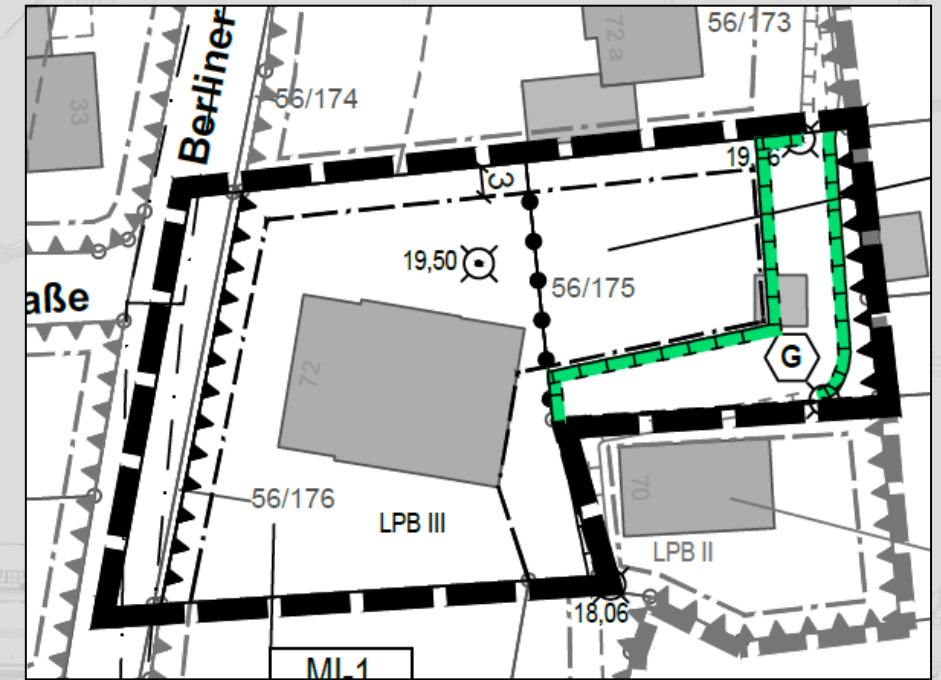


Abwägungsempfehlung

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
 - Durchmischung durch umliegendes Mischgebiet gewährleistet
 - Mögliche gewerbliche Entwicklung nicht einschränken
 - Die Gemeinde Büchen ist sich der Verantwortung ihrer Planungshoheit bewusst

Planungsrelevante Stellungnahmen – Privatperson

- Abstand zwischen dem künftigen Gebäude und der Schornsteinanlage des Gebäudes Berliner Straße 70 vergrößern
- Bei einem Abstand von weniger als 15 m könnte es zu Beeinträchtigungen kommen
- Berücksichtigung des § 19 der 1. BImSchV Abs. 2 „Ableitbedingungen für Abgase“



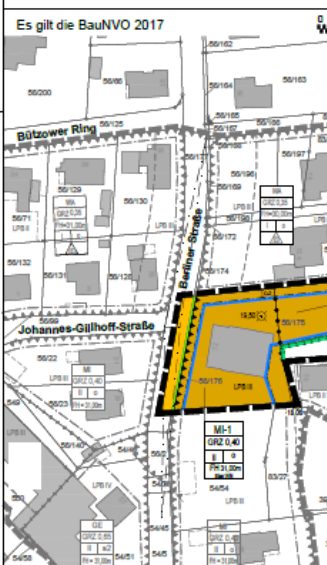
Abwägungsempfehlung

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
 - Keine verbindliche Vorgabe bzgl. der Anordnung der Gebäudestellung, von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen
 - Berücksichtigung im Zuge der geplanten Bebauung
 - Baugrenze auf Höhe des Schornstein in einem Abstand von 15,0 m
 - Hinweis an den Vorhabenträger

Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen-Erklärungen	
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Fl 31,00 m	Flächenmaß als Höchstmaß
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen	
	Offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsmittel	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Geotop
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Abgrenzung der Lärmgebiete
	LUB II
	Grenze der öffentlichen Gebiete des Bundes

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	
4.	Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als gehölzbewachsener Hangbereich zu erhalten und durch weitere gebietsheimische Anpflanzungen aufzuwerten. Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehenden Hangkante des Geotops ein mindestens 5,00 m breiter Saumstreifen vorzulagern und extensiv zu pflegen. Bauliche Anlagen jedweder Art, auch genehmigungsfreie Anlagen gemäß LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig. Die Maßnahmenfläche ist während der Bautätigkeiten zum Schutz vor Beeinträchtigungen einzuzäunen.
Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
6.	Schutz vor Verkehrslärm
5.1	Die Stellplätze in den Mischgebieten sind zu asphaltieren oder mit einer vergleichbar ebenen Oberfläche zu versehen.
5.2	Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehr- und Gewerbelärm werden die in der Einzelplanung

HINWEISE	
1.	Das Flurstück 56/175, Gemarkung Nüssau, Flur 3 ist als Archivteil A2 im Kataster der allseitsverpflichtigen Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg eingestuft. Vor Umsetzungen der Planungen ist das Grundstück einer gutachterlichen Beurteilung zu unterziehen.
2.	In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Parasiten/Gewässerbrunn und Sündenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.
3.	Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
4.	Artenschutz: Bäume und Gebüsche dürfen nur außerhalb der Brutzeiten für europäische Vogelarten, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar gefällt und beseitigt werden.



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

Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als gehölzbewachsener Hangbereich zu erhalten und durch weitere gebietsheimische Anpflanzungen aufzuwerten.

Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehenden Hangkante des Geotops ein mindestens 5,00 m breiter Saumstreifen vorzulagern und extensiv zu pflegen.

Bauliche Anlagen jedweder Art, auch genehmigungsfreie Anlagen gemäß LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.

Die Maßnahmenfläche ist während der Bautätigkeiten zum Schutz vor Beeinträchtigungen einzuzäunen.

Gemeinde Büchen
1. Änderung
Bebauungsplanes Nr. 47
„Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“
Herzogtum Lauenburg

GSP
Rösch & Pönicke
Ingenieurgesellschaft mbH
Stand: 05.05.2020 / L
Plan-Nr.: 19 / 1186

Empfehlung des Satzungsbeschlusses

Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

„Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“

Teil A - Planzeichnung M.1:1000 Es gilt die BauNVO 2017	Verkehrsföhen - Straßenverkehrsflächen - Straßenbegrenzungslinie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Geotop Sonstige Planzeichen - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Abgrenzung der Lärmpegelbereiche - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Abgrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten - Bemäßung - Nachrichtliche Übernahmen - Schildebereich Darstellungen ohne Normcharakter - vorn. Flurstücksgrenze - vorn. Flurstücknummer - vorn. Gebäude - Geländehöhe in Meter über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauOGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 BauOGB § 5 Abs. 1 Nr. 20 BauOGB § 9 Abs. 1 Nr. 34 BauOGB § 9 Abs. 7 BauOGB § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 8 BauOGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauOGB 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOGB und § 9 Abs. 1 Nr. 26 a BauOGB Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als gefährdeter Hangbereich zu erhalten und durch weitere geotechnische Anpflanzungen aufzuwerten. Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehende Hangkante des Geotops ein mindestens 5,00 m breiter Saumbereich vorzulegen und extensiv zu pflegen. Bauliche Anlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie Anlagen gemäß LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig. Die Maßnahmenfläche ist während der Bauphase zum Schutz vor Beeinträchtigungen einzuzäunen. 6. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 34 BauOGB Schutz vor Verkehrslärm 5.1 Die Stellplätze in den Mischgebieten sind zu asphaltieren oder mit einer vergleichbar ebenen Oberfläche zu versehen. 5.2 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. schienenbegrenzte Fronten gelten jeweils eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereiche. Dem jeweiligen genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz: Ausweisung 1 Lärmpegelbereiche der Schallschutzwerte nach Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen	HINWEISE: - Das Flurstück 56/175, Gemarkung Nössau, Flur 3 ist als Archivfl. A2 im Kataster der allseitsverpflichtigen Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg eingetragen. Vor Umsetzungen der Planungen ist das Grundstück einer geotechnischen Beurteilung zu unterziehen. - In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Abwasser und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Möhlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden. Artenschutz: Bäume und Geblöcke dürfen nur außerhalb der Brutzeiten für europäische Vogelarten, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar gefällt und beseitigt werden. Größere Bäume (ab einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm) dürfen nur außerhalb der Sommermonate für Fledermäuse, d. h. zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar gefällt werden. Bei einem Abriss von Gebäuden ist der Bestand rechtzeitig vor Beginn des Bauabbaus von einer geeigneten Fachperson auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Bauvögel zu untersuchen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verboten zu vermeiden nach § 44 Abs. 1 SImSchG zu vermeiden. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus ggf. abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	Übersichtskarte M.1:15000
Planzeichenerklärung Planzeichen Erläuterungen Festsetzungen Art der baulichen Nutzung - WA Allgemeine Wohngebiete - MI Mischgebiete Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze FH 9,20 m Firsthöhe als Höchstmaß Bauweise, Bauformen, Baugrenzen - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - Offene Bauweise - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOGB § 4 BauNVO § 6 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOGB § 18 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauOGB § 22 und § 23 BauNVO	Teil B - Text Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergrünungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergrünungsstätten sind nicht zulässig. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Bauweisen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauOGB - Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI-1) sind maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. - Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI-2) sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Die schallschutzechnischen Eigenschaften der Gesamtstruktur (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. 5.3 Zum Schutz der Nachbarn 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 beseitigt der Berliner Straße in einem Abstand von 46 m zur Straßennutze zum Schutz der Nachbarn für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann. 5.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfallverfahrens ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.	Satzung Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Plangebiet liegt - östlich der Berliner Straße an der Kreuzung Johannes-Gilhoff-Straße, - südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a, - westlich der freien Landschaft im Übergang der Schutzflächen des Elbe-Lübeck-Kanals - sowie nördlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 64. Es umfasst das Flurstück 56/175 der Flur 3 Gemarkung Nössau.	Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei Flurstück 56/175“ Kreis Herzogtum Lauenburg Verfahrensstand nach BauGB § 42b § 42c § 42d § 42e ● ● ● ● GSP Gersch & Partner Ing.-Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Stand: 05.05.2020 / L. Plan: 19/1/188	GSP Gersch & Partner Ing.-Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Stand: 05.05.2020 / L. Plan: 19/1/188

Fragen? ...Gerne!

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

Büchen, 18.05.2020
Dipl. Ing. Kristina Hißmann
M.A. Ramona Wolf