

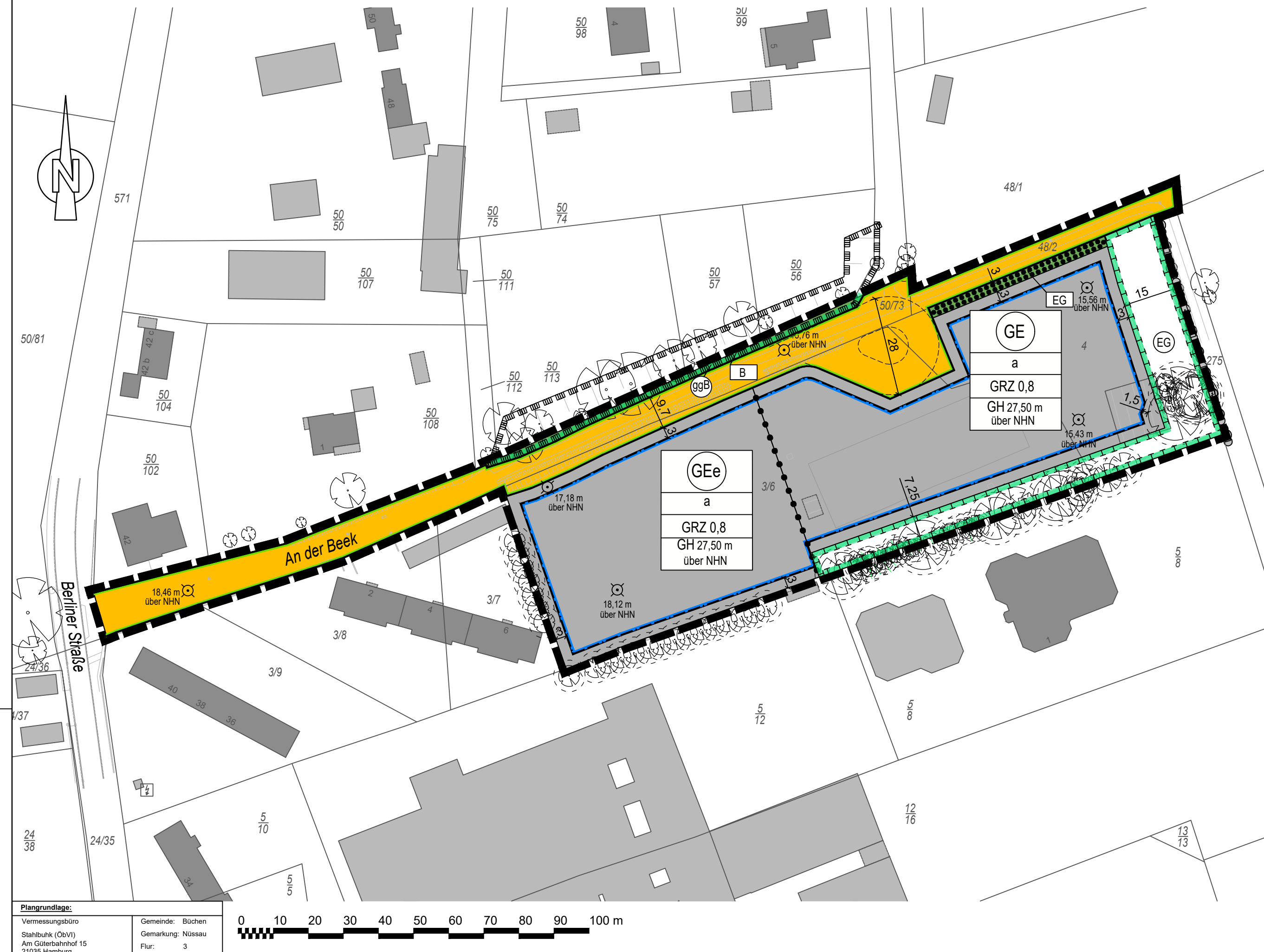
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 57

"Südlich der Straße 'An der Beek' "

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GH 27,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) siehe Teil B - Text Ziffer 2	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 22 und § 23 BauNVO
Verkehrsfächen		
	Straßenverkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
Grünflächen		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Eingrünung	
	Biotop	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmung: Eingrünung - Naturschutz	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Gesetzlich geschütztes Biotop hier: Steilhang im Binnenland	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	Vorh. Flurstücksnummer	
	Vorh. Gebäude innerhalb / außerhalb des Geltungsbereiches	
	Künftig entfallendes Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches	
	Vorh. Böschung	
	Kronenbereich	
	Freihaltebereich um vorhandene Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius)	
	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 i.V.m. § 8 BauNVO)
 - Sowohl innerhalb des Gewerbegebietes (GE) als auch des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der v.g. Gebiete ebenfalls nicht zulässig.
 - Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,
 - sie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Büchener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept - Teilfortschreibung 2020) - Arzneimittel, Drogerieartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Parfümeriewaren, Pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Floristik, Zeitungen und Zeitschriften - gehandelt wird.
 - Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:
 - Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,
 - Küchen bis 800 m² Verkaufsfläche.
 - Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind nur solche Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad in Mischgebieten zulässig sind.
 - Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe von baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3 sowie § 18 BauNVO)
 - Gebäudehöhe**
 - Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (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. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Daches.
 - Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante Attika.
 - Oberkante Fertigfußbodenhöhe**
 - Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße "An der Beek".
 - Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 und 5 BauNVO)
 - Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windkraft gem. § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Bauweise, Baulinie**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 BauNVO)
 - In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
 - Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der in den Maßnahmenflächen stehenden Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Eingrünung - Naturschutz" (EG) ist zu einer blühreichen Gras- und Krautflur zu entwickeln und zur baulichen Nutzung hin durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun einzufrieden, welcher bereits vor der Bauphase zu errichten ist. Entlang der östlichen bzw. südlichen Grenze ist ein durchgängiger, mind. 3 m breiter Gehölzstreifen zu erhalten bzw. herzustellen. Die vorhandenen Bäume müssen erhalten und integriert werden.
 - Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind in der Maßnahmenfläche nicht zulässig. Kleinräumige Bodenveränderungen (ohne Versiegelungen) zum Zwecke der Niederschlagsrückhaltung sind zulässig, sofern der Zweck der Maßnahmenfläche dadurch nicht beeinträchtigt wird und keine Abgrabungen im Bereich der Baumkronen erfolgen.
 - Die Pflege der Krautflur erfolgt durch jährliche Mahd ab Anfang August, das Mähgut ist abzufahren (keine Mulchmahd). Die Pflege der Gehölze erfolgt durch auf-den-Stock-setzen alle 10-15 Jahre, alle Bäume > 30 cm Stammdurchmesser dürfen nicht geknickt werden.
 - Der geschützte Steilhang (ggB) ist mit seiner charakteristischen Morphologie und seinem typischen Bewuchs dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind entsprechend durchzuführen, dabei ist ein durchgängiger Gehölzbewuchs als Biotopverbund zu erhalten.
 - Hinweis: Artenreiche Steilhänge im Binnenland sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
Werden im Laufe des weiteren Verfahrens ggf. ergänzt.

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)
 - Innerhalb der Maßnahmenflächen sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und an Ort und Stelle zu ersetzen. Kronenpflegemaßnahmen dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Sofern die Baumkronen in die Gewerbeflächen hineinragen, sind dort nur Grünflächen zulässig oder ausnahmsweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Versiegelungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 8 Landesbauordnung (LBO))
 - Werbeanlagen**
 - In dem Gewerbegebiet (GE) ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.
- Hinweise**
 - Baumschutzsatzung**
 - Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Büchen ist zu berücksichtigen.
 - Stellplatzsatzung**
 - Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen (Stand 10.10.2023) ist anzuwenden.
 - Kompensationsnachweis**
 - Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung und des Artenschutzes wurde mit einem Umfang von Fläche und Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird auf dem Flurstück, Flur, Gemarkung, Kreis nachgewiesen.
 - Vorschriften**
 - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57 "Südlich der Straße 'An der Beek'", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte M.: 1:10000



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 57 "Südlich der Straße 'An der Beek' "

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB
§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 70
E-Mail: odoles@gsp-gd.de
Internet: www.gsp-gd.de

Stand: 15.04.2025 / SR

P-Nr.: 22 / 1465