

Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Grundstücke Am Steinatal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14"

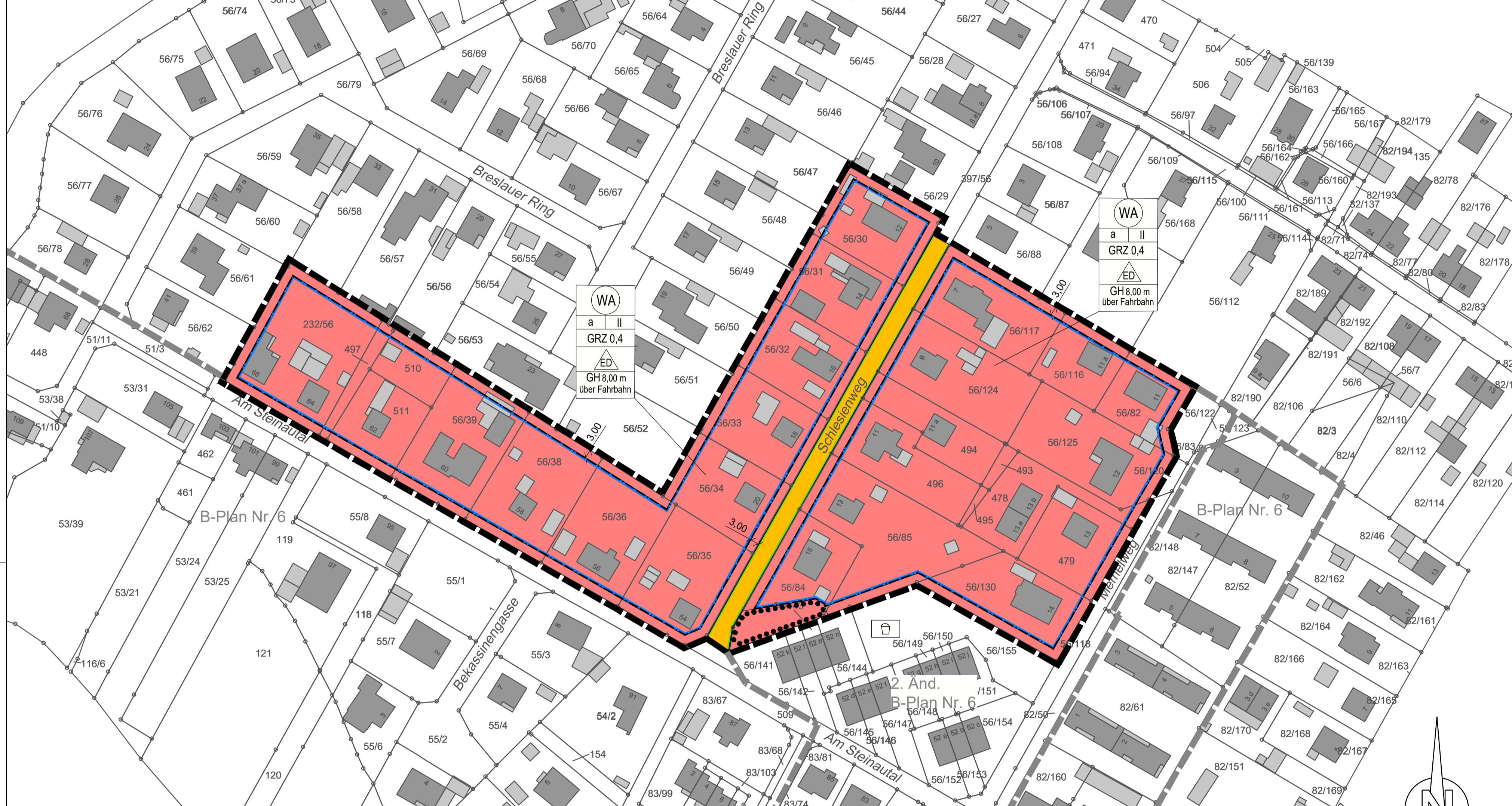
Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

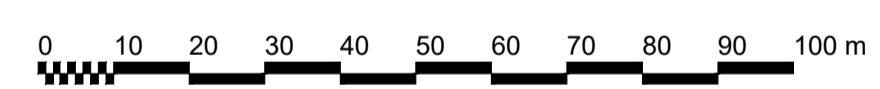
Teil B - Text

Satzung

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



Plangrundlage:
ALKIS-Grundlage
Stand: Juli 2022
Gemeinde: Büchen
Gemarkung: Nüssau
Flur: 4

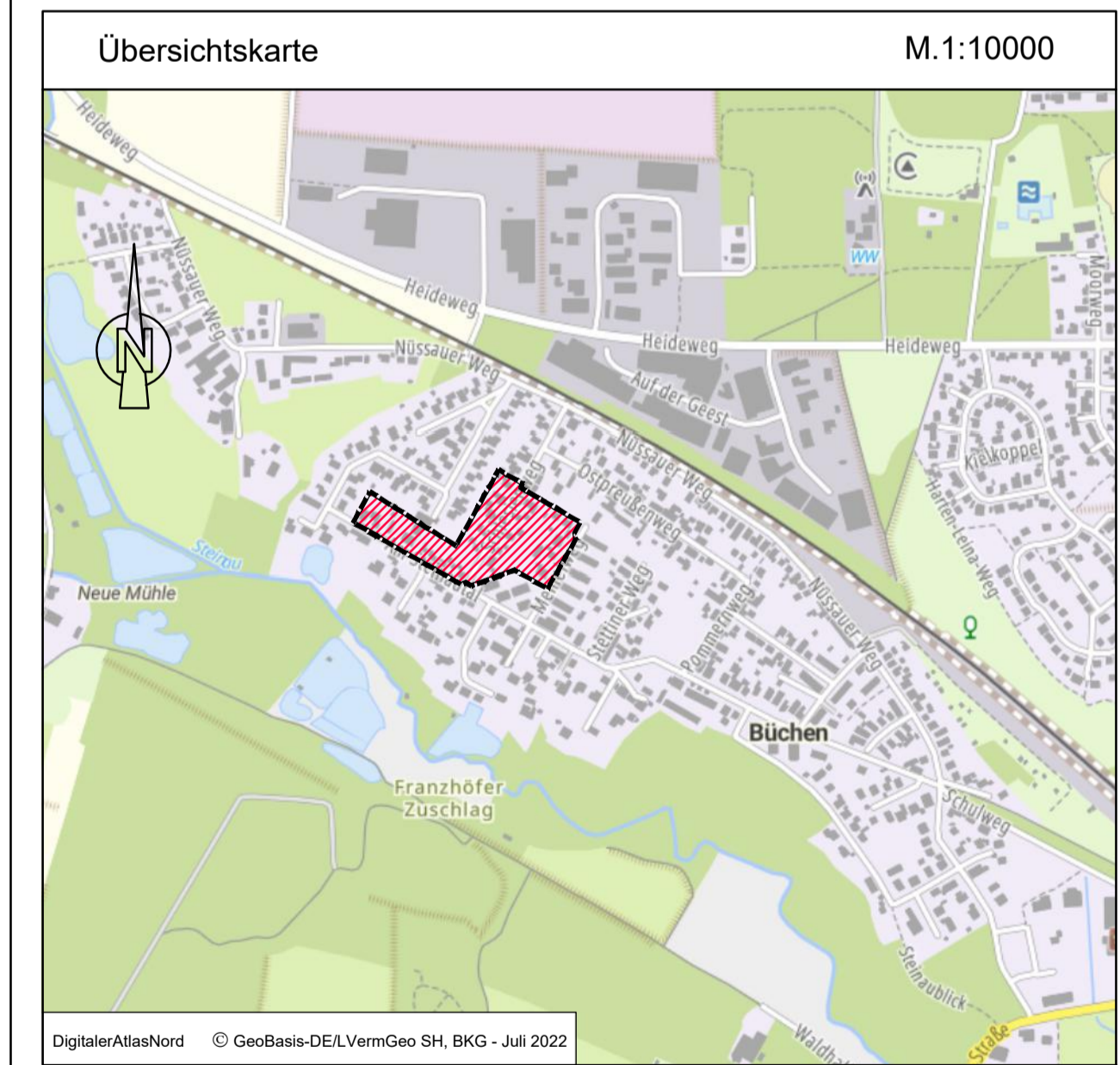


Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Festsetzungen			
Art der baulichen Nutzung			
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Maß der baulichen Nutzung			Sonstige Planzeichen
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 4 BauNVO	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	Maßangabe in Meter
GH 8,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnrand		Darstellungen ohne Normcharakter
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			Vorh. Flurstücksgrenze
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO	Vorh. Flurstücksnummer
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Vorh. Gebäude
—	Baugrenze		Geltungsbereiche angrenzende Bebauungspläne
Verkehrsfächen			
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
—	Straßenbegrenzungslinie		

- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
4.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Wohnung in einem Einzelhaus [E] eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² und eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m² je Wohnung in einer Doppelhaushälfte [D] nachzuweisen.
4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 20,00 m und Doppelhaushälften eine Gebäudelänge von 10,00 m nicht überschreiten dürfen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.
7.2 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
7.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit ≤ 30° Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen.
7.3.1 Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend technisch geeigneten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.
- Gebiete in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Dächer der Hauptgebäude mit ≥ 30° Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Gründachbedachungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)
9.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.
9.2 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltet Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 9.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.
9.3 Die Fläche mit Erhaltungsgebot ist als Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung erforderlich, sodass ein geschlossenes Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 9.2 angerechnet werden.

- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 84 Landesbauordnung (LBO))
- Stellplätze**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- Hinweise:**
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.



Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
"Grundstücke Am Steinatal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14"
Kreis Herzogtum Lauenburg

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

GSP
GOSCH & FRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papenburg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-Mail: office@gsp-g.de
Internet: www.gsp-g.de

Stand: 13.09.2022 / SR / Har.
P-Nr.: 21 / 1357