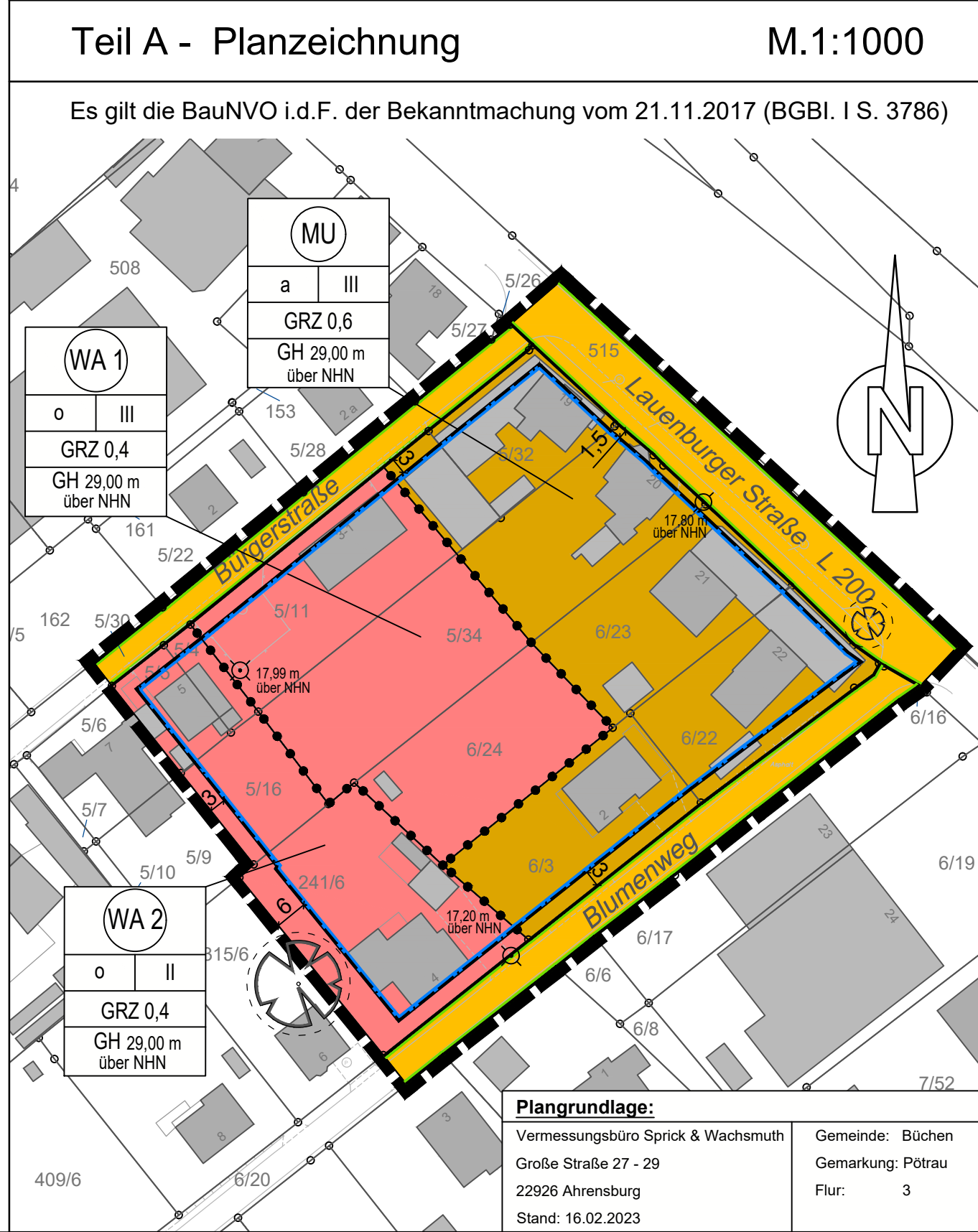


Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 51a "Südöstlich Bürgerstraße, südwestlich Lauenburger Straße und nordwestlich Blumenweg"



Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6, 4 und 6a BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete**
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für kirchliche sowie für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
 - Urbanes Gebiet**
Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind Wohnungen straßenseitig entlang der Lauenburger Straße nur oberhalb der Erdgeschossenebene (EG) zulässig.
- Vollgeschosse, Geschossfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 17, 20, 21a BauNVO)
 - Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird das Untergeschoss (UG) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit angerechnet, wenn die Hauptnutzung des ruhenden Verkehrs überwiegt.
 - Bei der Ermittlung der Geschossfläche sowie der Baumasse bleibt die Fläche sowie Baumasse der Stellplätze des Untergeschosses (UG) unberücksichtigt.
- Höhe von baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sowie innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
 - 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. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Daches.
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)
Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o], wobei die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) entlang der Flurstücksgrenzen zum Flurstück 515, Flur 4 Gemarkung Pötrau (Lauenburger Straße L200) mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist.
- Soziale Wohnraumförderung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei (2) Wohneinheiten mindestens eine (1) Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.
Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
 - Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) und des Urbanen Gebietes (MU) sind die Dächer der Hauptgebäude mit $\leq 30^\circ$ Dachneigung sowie die Dächer von Nebenanlagen (Garagen und Stellplätze mit Schutzdach (sog. Carports)) ab einer Größe von $\geq 15 \text{ m}^2$ als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm vorzusehen.
 - Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt 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 $\geq 30^\circ$ Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Grünbedachungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.
- Anpflanzung 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)
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je 400 m^2 Grundstücksfläche mind. ein (1) Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder ein (1) hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Auf größeren Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von 12 m^2 bzw. 15 m^2 durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.
Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.
Die Stellplatzbegrünung kann auf die Festsetzung 8.1 angerechnet werden.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 Landesbauordnung (LBO))

- Einfriedungen**
Die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind zu öffentlichen Straßen mit lebenden Laubholzhecken in einer Höhe von mindestens 1,00 m auf einem 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3-4 Pflanzen je laufenden Meter zu verwenden, so dass eine geschlossene Pflanzung entsteht. Vor den Hecken sind grundstückseitig (Zaun, Hecke, Straße) weitere Einfriedungen zulässig, sofern diese die Höhe der Hecken nicht überschreiten. Die Bereiche der Grundstückszufahrten, -zugänge und Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Zulässig sind hier Pfeiler und Tore.

Hinweise:

- Kampfmittel**
Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich zum Teil um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Demzufolge muss auf der entsprechenden Fläche der geplanten baulichen Anlagen bzw. der bodeneingreifenden Maßnahmen eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den festgestellten Kampfmittelverdacht abschließend bewerten zu können.
Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.
Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition im gesamten Plangebietsbereich nie gänzlich auszuschließen sind.
- Artenschutz**
 - Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser $>30 \text{ cm}$ ist zum Schutz von Fledermausquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
 - Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmessern $> 60 \text{ cm}$ müssen vor Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.
 - Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermausquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
- Stellplätze**
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen (Stand 10.10.2023) ist anzuwenden.
- Kompensationsnachweis**
Als Kompensation für den Artenschutz wurde ein Ausgleichsbedarf von ermittelt. Der Ausgleich erfolgt über das Flurstück, Flur, Gemarkung
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51a "Südöstlich Bürgerstraße, südwestlich Lauenburger Straße und nordwestlich Blumenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:
Südöstlich Bürgerstraße Hausnummern 1 bis 5 (nur ungerade Hausnummern), südwestlich Lauenburger Straße Hausnummern 19 bis 22 sowie nordwestlich Blumenweg Hausnummern 2 bis 4 (nur gerade Hausnummern)

Planzeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|---|--|--|
| Festsetzungen | | |
| Art der baulichen Nutzung | | |
| | Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| | Urbane Gebiete | § 6a BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| GRZ 0,6 | Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6 | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GH 29,00 m | Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) | § 16 BauNVO |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | | |
| | Offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO |
| | Abweichende Bauweise | |
| | Baugrenze | |
| Verkehrsflächen | | |
| | Straßenverkehrsfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| Sonstige Planzeichen | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Maßangabe in Meter | |
| Darstellungen ohne Normcharakter | | |
| | Vorh. Flurstücksgrenze | |
| | Vorh. Flurstücksnummer | |
| | Vorh. Gebäude | |
| | Baumkrone | |
| | Feilhaltebereich um bestehende und/oder zu erhaltende Bäume (1,5 m Abstand zur Kronentraufe) | |
| | Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull) | |

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung

Übersichtskarte M.1:10000

DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG - 2024

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 51a
"Südöstlich Bürgerstraße, südwestlich Lauenburger Straße und nordwestlich Blumenweg"
Kreis Herzogtum Lauenburg

| | | | | |
|----------------------------|-------|-------|-------|-----|
| Verfahrensstand nach BauGB | | | | |
| §3(1) | §4(1) | §3(2) | §4(2) | §10 |
| | | | | |

Stand: 16.09.2024 / SR
P-Nr.: 24 / 1611

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 - 79
E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de