

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 62

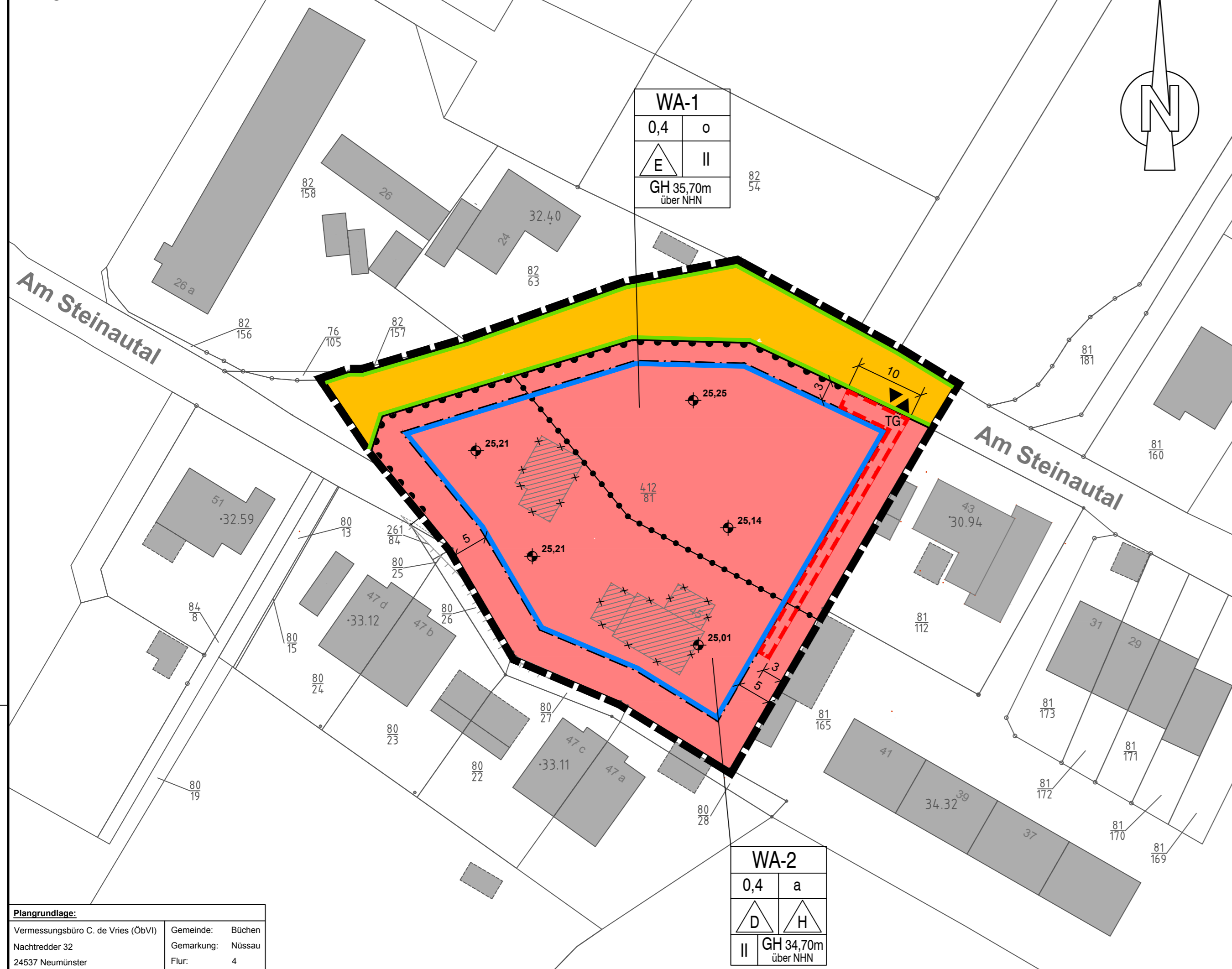
"Südlich der Straße Am Steinental, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau"

Teil A - Planzeichnung

0 5 10 20 30 40 50 m

M.1:500

Es gilt die BauNVO 1990/2017



Plangrundlage:	
Vermessungsbüro C. de Vries (ObVI)	Gemeinde: Büchen
Nachtredder 32	Gemarkung: Nüssau
24537 Neumünster	Flur: 4

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1 In der 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.
1.2 Innerhalb des Untergeschosses (UG) sind die nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:
- Stellplätze und sonstige Nebenanlagen,
- Ladeinfrastruktur für Elektromobilität
- Lagerflächen und Lagerräume
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)
2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.).
2.2 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 17, 20, 21 a BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) 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.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)
5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Untergeschosses (UG) sowie dessen oberirdische Zufahrt nur in der festgesetzten Fläche der Tiefgarage (TG) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
5.2 Oberirdisch ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je Wohneinheit eine mindestens 3 m² große Fläche für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Gemeinschaftsanlagen zu errichten.
5.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig.
- Grünordnung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind drei hochstämmige Laub- oder Obstbaum am Mehrfamilienhaus sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) auf den Grundstücken der Reihenhäuser je ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**
(§ 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 Reihenhauseinheit zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)**
8.1 **Dacheindeckungen**
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind für Steildächer nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.
Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
8.2 **Stellplätze**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

HINWEISE:

- Artenschutzrechtliche Hinweise**
1.1 **Populationsstärkende Maßnahme zum Artenschutz**
Aufhängen von 5 Fledermausflachkästen und 5 Vogelnistkästen an Gebäuden im Geltungsbereich oder an Bäumen im südlich angrenzenden Wald.
1.2 **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.
1.3 **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.
2. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
3. In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau 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.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 "Südlich der Straße Am Steinental, Flurstück 41/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Am Steinental und umfasst das Flurstück 412/81 der Flur 4, Gemarkung Nüssau.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH 35,70 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe Text Teil B Ziffer 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise

E nur Einzelhäuser
H Hausgruppe hier: Reihenhäuser
D Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

Verkehrsflächen

S Straßenverkehrsflächen
B Straßenbegrenzungslinie
- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▲▲ Ein- und Ausfahrt

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

TG Tiefgarage § 9 Abs. 7 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO
§ 16 Abs. 5 BauNVO

5,00 Maßangabe in Meter

5,00 Maßangabe in Meter

5,00 Maßangabe in Meter

Darstellungen ohne Normcharakter

--- vorh. Flurstücksgrenze

--- künftig entfallende Flurstücksgrenze

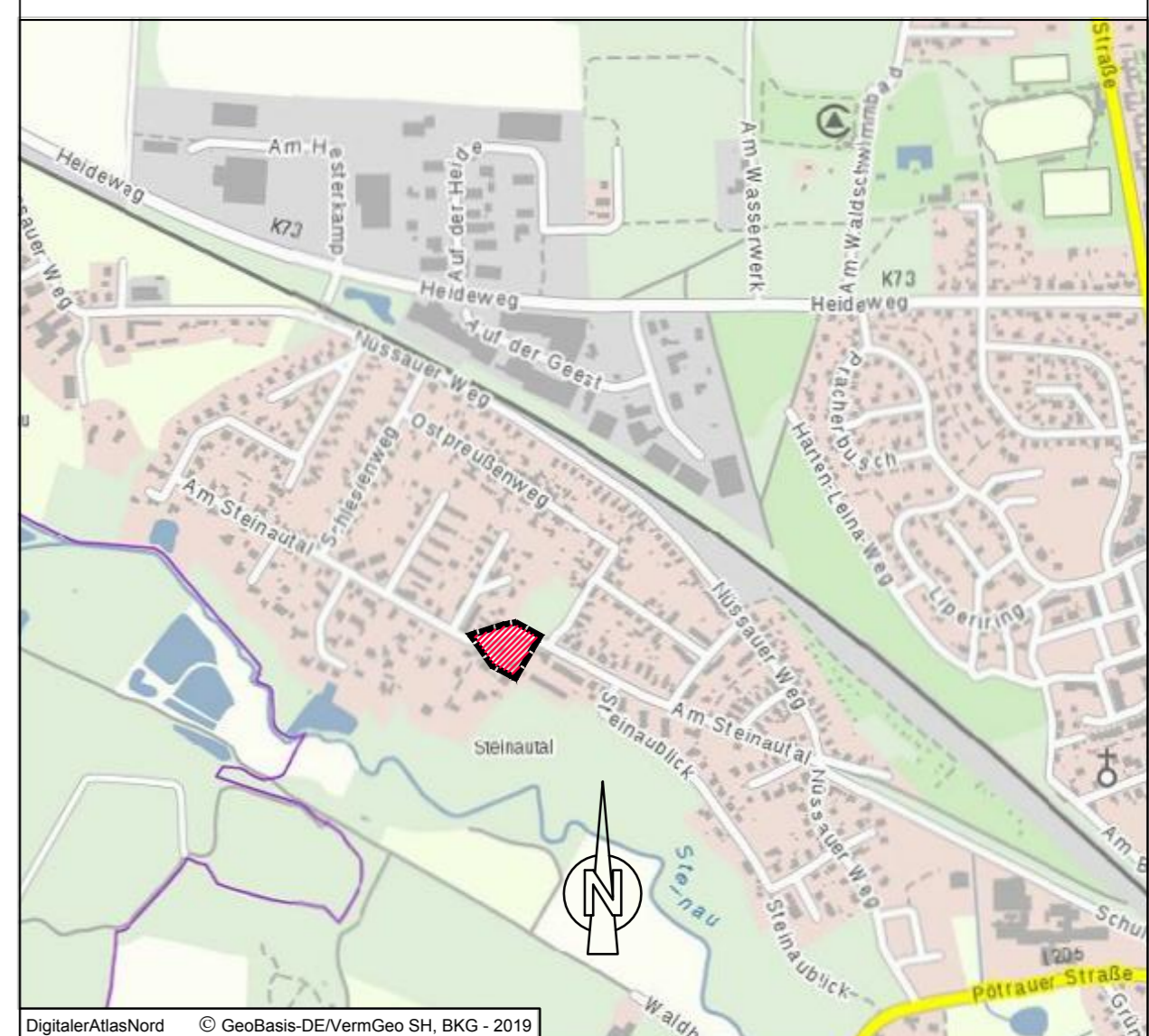
51/7 vorh. Flurstücksnummer

--- vorh. Gebäude

--- künftig entfallendes Gebäude

4,55 Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

Übersichtskarte M.1:10000



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

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

GSP Gosch & Prieue
23843 Bad Odessee
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 157 07 0
Fax: 0 45 31 157 07 79
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)
E-Mail: odessee@gsp-ig.de

Stand: 18.06.2019 / L.
P-Nr.: 19 / 1151