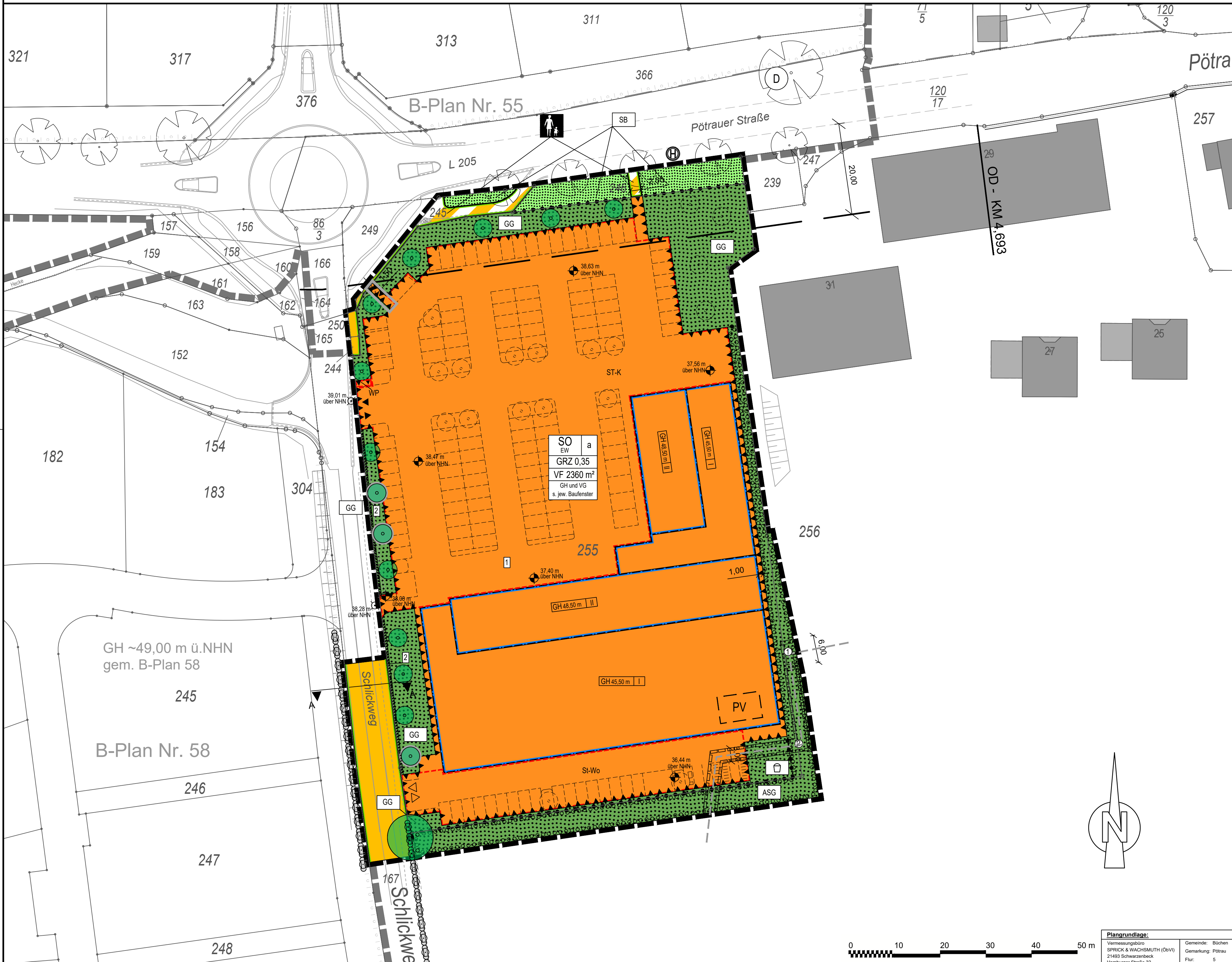


Satzung der Gemeinde Büchen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Pötrauer Tor"

Teil A - Planzeichnung

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

M.1:500



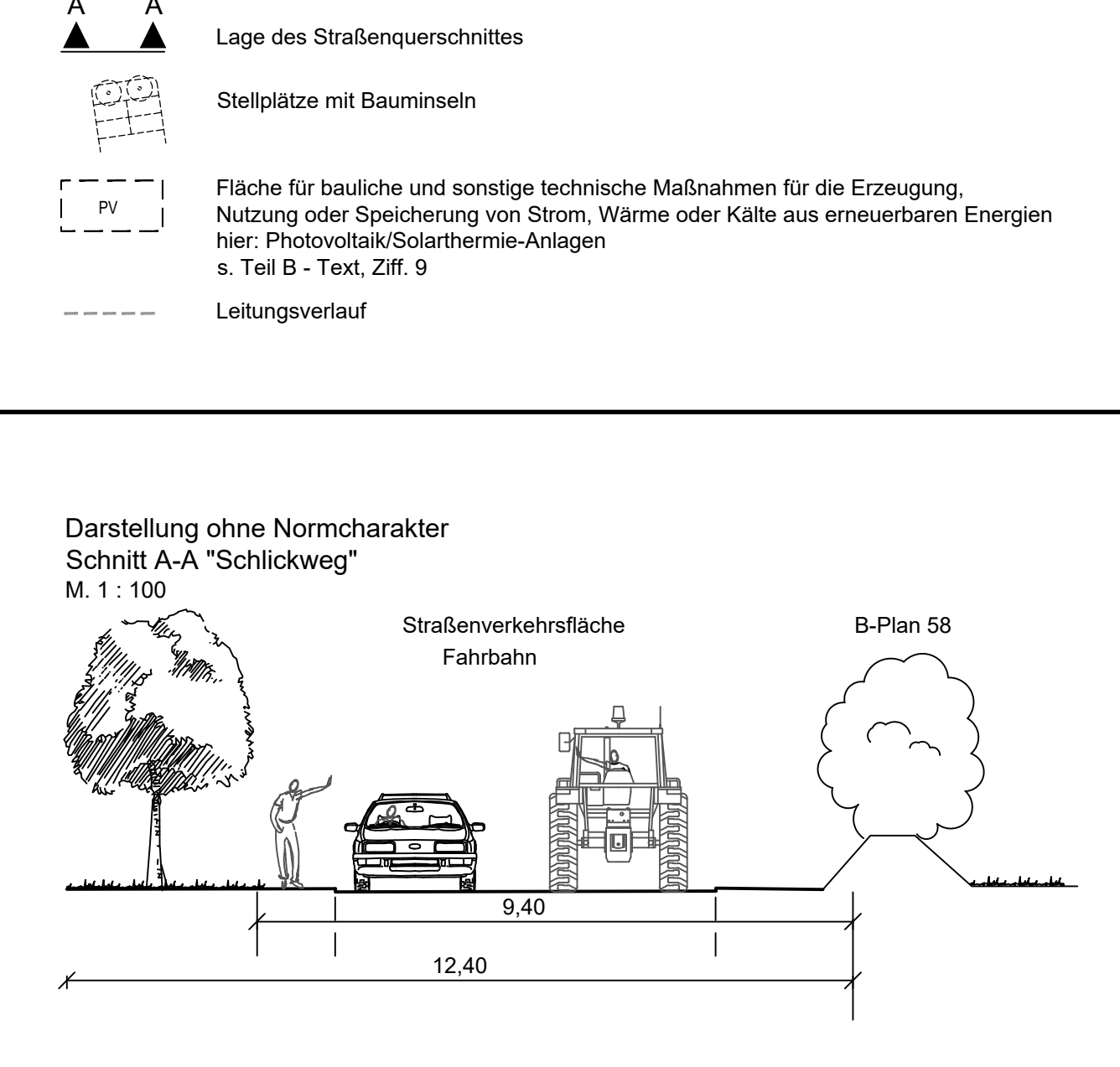
- Abweichende Bauweise**
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).
- Sozialer Wohnungsbau**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.
- Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Errichtung von KFZ-Stellplätzen nur in der festgesetzten Fläche der „Kundenstellplätze“ (St-K) und der „Stellplätze Wohnnutzung“ (St-Wo) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind auch außerhalb zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die südliche Fläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ (ASG) ist als südexponierte Böschung anzulegen. Die aus dem zu entfernenden Knick am Schlickweg zu entfernenden Stüben sind fachgerecht einzusetzen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen sind zu beachten. Die als zu erhaltend festgesetzte Eiche ist in die Böschung fachgerecht zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Leitungsrecht mit der Ziffer 2 besteht zu Gunsten der geplanten Verlegung einer Bestandsleitung in Privatbesitz (Flst. 248). Eine Verfestigung und Überdeckung der entsprechenden Fläche zu Gunsten der „Stellplätze Wohnnutzung“ (St-Wo) ist zulässig.
- Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
Auf der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel sind auf mind. 50 m² Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Eine Verschiebung und Vergrößerung der festgesetzten Fläche auf der Dachfläche des Einzelhandelsbetriebes mit dem Hauptsortiment Lebensmittel ist zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Im Bereich der festgesetzten Fläche der „Kundenstellplätze“ (St-K) sind mind. 12 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen. Für die Bäume ist eine unverseigelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 15 m² anzulegen und zu begrünen.
Im Bereich der festgesetzten Fläche der „Stellplätze Wohnnutzung“ (St-Wo) und des Spielplatzes sind mind. 3 Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen. Für die Bäume ist eine unverseigelte Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 12 m² anzulegen und zu begrünen.
In den Bereichen der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gestaltungsgrün“ (GG) sind insgesamt 18 Laub- und Obstbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, Artenauswahl gemäß GOP, zu pflanzen.
Die Flächen mit Anpflanzungsbot sind geschlossen, mehrreihige Strauchpflanzung aus heimischen Sträuchern anzulegen, Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflege erfolgen gemäß Grünordnungsplan (GOP). Im südlichen Bereich ist die Festsetzung 7.1 zu beachten.
Alle Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist eine Nachpflanzung in gleicher Art und Qualität erforderlich. Von den festgesetzten Baumstandorten kann kleinräumig (max. 5 m) abgewichen werden.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes ist eine Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zu einer Höhe von 38,80 m ü.NHN (Normalhöhennull) zulässig.
- Zuordnungsfestsetzung**
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
Der erforderliche Ausgleich von 4.583 m² wird auf dem Ökotope Sirkfeld 1 (ÖK-071-01) der Ausgleichsgeneritor Schleswig-Holstein in der Gemeinde Sirkfeld (Kreis Herzogtum Lauenburg), Gemarkung Sirkfeld, Flur 5, Flurstück 10/6 lt.w. erbracht.

- Dacheindeckungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Dächer der Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittellieferanten / Drogeriemarkt) sind mit einer extensiven Dachbegrünung und mit einem Saatgut regenerier Herkunft zu begrünen. Der durchwurzelbare Substrataufbau muss mind. 5 cm betragen. Die zusätzliche Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie) ist zulässig.
 - Fassadenmaterial**
Die Fassaden des Lebensmittelversorgerbereichs sowie des Drogeriemarktes sind mit rotem Klinker zu versehen. Die Fassaden der Wohnliege sind mit einer Holzfassade zu errichten.
 - Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle ihrer Leistung und in Ausrichtung zur festgesetzten Fläche „Kundenstellplätze“ und nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) sind:
- für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:
• 1 x 4,5 m²; 3 x 3 m² sowie 3 x 1 m²
- für den Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren Werbeanlagen wie nachfolgend zulässig:
• 1 x 2 m²; 2 x 3 m² sowie 4 x 1 m².
 - Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Projektionen und Laserwerbung, um die zulässige Wohnnutzung und die Wohnnutzung in den angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen.**
Zulässige Leuchtwerbung ist in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten, um Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu unterbinden.
Die Errichtung eines max. 6 m hohen freistehenden Werbepylons mit Werbetafeln der Einzelhandelsnutzungen ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Werbepylon (WP) in einem Abstand von mind. 40 m zur Fahrbahn der Pötrauer Straße zulässig.
 - Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) ist die Errichtung von 2 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugselen zulässig. Die Errichtung auf der Stellplatzanlage sowie an der Stirnseite der Stellplätze entlang der Grünflächen ist zulässig. Die Errichtung innerhalb der Grünflächen ist unzulässig.**
- Hinweis:**
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
 - Artenschutz**
Die artenschutzrechtlichen Regelungen im Umweltbericht sind verbindlicher Bestandteil der Satzung und in der Umsetzung zu berücksichtigen.
Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung, Lichtfarbe ca. 3.000 Kelvin) zu verwenden.
Gehölzrückschnitt ist nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzvögeln und unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen zum Gehölzrückschnitt nur zwischen 1.10. und 28./29.2. zulässig.
Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmausen ist das Fällen der Gehölze im Knick nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurfl- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Die Stüben sind zunächst im Boden zu belassen, um die Haselmausen eine eingestörte Winterruhe zu ermöglichen. Das Roden der Stüben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben.
Die Herstellung der CEF-Maßnahme für die Haselmaus (Herstellung und Bepflanzung der südlichen Böschung) muss vorgezogen vor den allgemeinen Tiefbauarbeiten erfolgen und funktionsfähig sein.
Einbau von jeweils 2 Vogel- bzw. 2 Fledermausfachkästen an der Fassade des neuen Gebäudes, Ausrichtung nach Südost, Anbauhöhe ca. 4-5 m (1x Nistkasten für Sperlinge, 1x Nistkasten für Schwalben, 2x Fledermausfachkasten für Fassaden, Hersteller Hassefeld Naturschutz oder gleichwertig).
Herstellung aller Ansaatflächen sowie der Dachbegrünung mit blütenreichen Saatmischungen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
SO a Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)	
I Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß, z.B. I	
GH 48,50 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull), z.B. 48,50 m	
VF Maximale Verkaufsfläche in m ²	
Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Fußweg	
Ein- und Ausfahrt PKW und LKW Einzelhandel	
Ein- und Ausfahrt PKW Wohnen	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
GG Gestaltungsgrün	
ASG Abschirmgrün	
GG Spielplatz	
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:	
SB Straßengeländegrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	

Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Sonstige Planzeichen	
St-K Kundenstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St-Wo Stellplätze Wohnnutzung	
WP Werbepylon	
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes Steilau-Büchen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der geplanten Verlegung einer Bestandsleitung in Privatbesitz (Flst. 248)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: passive Schallschutzmaßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Umgrenzung von Flächen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: aktive Schallschutzmaßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 Abs. 6 BauGB
OD Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStG § 4 StrVG
KM 4,693 Kulturdenkmal	§ 2 Abs. 2 Nr. 3 DschG-SH
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorh. Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücknummer	
vorh. Gebäude	
vorh. Böschung	
Oberkante bestehendes Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	37,40
Deckenhöhe der Ausbauplanung der Straße "Schlickweg" in m über NHN (Normalhöhennull)	38,28
Kronenbereich	
Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
Haltstelle	
Grenze der angrenzenden Bebauungspläne	



Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“
1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel für die Nahversorgung sowie dem Wohnen.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.650 m² inklusive Vorkassen-Bäcker sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 650 m² zulässig.
Allgemein zulässig sind:
- großflächiger Einzelhandel inklusive Vorkassenbäcker und Drogeriemarkt im Erdgeschoss,
- temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 60 m²,
- Außenstanzbereich des Vorkassenbäckers auf der Kundenstellplatzanlage,
- Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse, zu den Wohnungen gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Räume für freie Berufe.
- Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ (SO-EW) kann der gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Orientierungswert für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Satzung

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Pötrauer Tor" für das Gebiet "Einzelhandel, südlich der Pötrauer Straße, östlich des Schlickweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als separaten Bestandteil, erlassen.



Satzung der Gemeinde Büchen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 "Pötrauer Tor" Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB
● §11 §41 §42 §32 §44(3) §10

GSP Gosch & Pritwe
23413 Bad Oldesloe
Postfach 4
Tel.: 04331 97 0
Fax.: 04331 97 79
E-Mail: gsp@gsp-g.de

Stand: 10.06.2022 / SR
P-Nr.: 19 / 1193