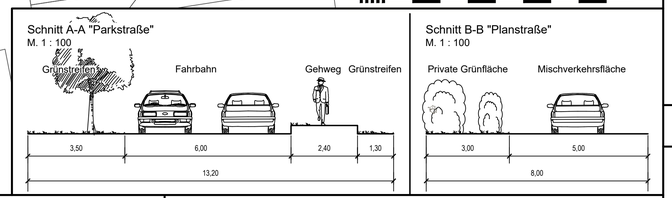
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 65

"Ecke Möllner Straße / Parkstraße"

Teil A - Planzeichnung — Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) — M.1:1000



Plangrundlage:

Vermessungsbüro SPRICK & WACHSMUTH (ÖbVI)	Gemeinde: Büchen
21493 Schwarzenbek	Gemarkung: Pötrau
Hamburger Straße 32	Flur: 5

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
GI	Industriegebiete	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II	
GH 29,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull), siehe Text Teil B Ziffer 2	
GR 830 m²	Maximal zulässige Grundfläche (GR)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**
o	Offene Bauweise	
ED/H	Nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	
	Baugrenze	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge		**§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB**
	Bahnanlagen	
Verkehrsflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
ÖPNV	ÖPNV Haltestelle	
	Ein- bzw. Ausfahrt	
Grünflächen		**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**
	Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
GG	Gliederungsgrün	
ASG	Abstandsgrün	
GE	Gestaltungsgrün	

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
	Zweckbestimmung:	
KS	Knickschutzstreifen	
	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
TGa 1	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Kennziffer, z.B. 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
L	Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes	
	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
5,00	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorh. Flurstücksgrenze
59/18	Vorh. Flurstücksnummer
	Vorh. Gebäude
	Künftig entfallendes Gebäude
	Vorh. Böschung
	Kronenbereich
	Künftig entfallende Bäume
21,00 m über NHN	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)
FH= 30,62 m TH= 30,97 m	Firsthöhe / Traufhöhe in m über NHN (Normalhöhennull)
	Knick außerhalb des Geltungsbereiches
	Stellplätze mit Nummerierung
	Grenze angrenzende Bebauungspläne
A A	Lage der Straßenquerschnitte

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6; 4; 6 und 9 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für kirchliche sowie für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Mischgebiete

Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1, 17, 20, 21a NauNVO)

2.1 Innerhalb der Mischgebiete (MI) kann die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Obergrenze für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Ausnahme von der überbaubarne Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind innerhalb der Mischgebiete (MI) geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen in nördliche Richtung durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Größe von 1,50 m zulässig.

4. Höhe von baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie innerhalb der Mischgebiete (MI) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

4.1.2 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. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Daches.

4.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie innerhalb der Mischgebiete (MI) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Parkstraße / Planstraße.

5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Baufweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

6. Stellplatzflächen, Tiefgarage

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

6.1 Innerhalb der Mischgebiete (MI) ist die Errichtung einer Tiefgarage im Untergeschoss (UG) nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen 1 und 2 (TGa 1 und 2) zulässig.

6.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI) ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen 2 (TGa 2) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3 Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die Errichtung von Stellplätzen zu Gunsten der festgesetzten Mischgebiete (MI) zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch standortheimische Arten zu schließen. Alle 10-15 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

7.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.

7.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleib. Entlang der Wege ist ein bis zu 5 m breiter Blüh- oder Staudensaum zulässig.

7.4 Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Arten und Qualität (als Hochstamm) zu ersetzen.

7.5 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.

8. 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.

9. 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)

9.1 Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sowie in der Planstraße sind mindestens ..... Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. *Festgesetzte Anzahl: noch offen.*

9.2 Je 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstreifen erfolgt mind. zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75x0,75 m vorzusehen. Für die Bepflanzung sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: *noch offen*

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

1. Dacheindeckungen

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig.

Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

1.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind ausschließlich Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig.

2. Stellplätze

2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der Mischgebiete (MI) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze im Plangebiet herzustellen.

3. Einfriedungen

3.1 Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit einem mind. 1,5 m hohen Zaun gegenüber dem Flurstück 78/9 hin einzufrieden.

Hinweise:

1. Kampfmittel

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes (GI) sowie punktuell innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) und Grünflächen bestehen Kampfmittelverdachtsflächen. Es ist oberflächennah mit Munition und/oder Munitionsresten sowie Waffen und/oder Waffenteilen zu rechnen. Demzufolge muss auf dieser Fläche eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen.

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 Plangeltungsbereich nie gänzlich auszuschließen sind.

2. Artenschutz

2.1 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 cm ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.

2.2 Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmessern > 60 cm müssen vor Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.

2.3 Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.

3. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

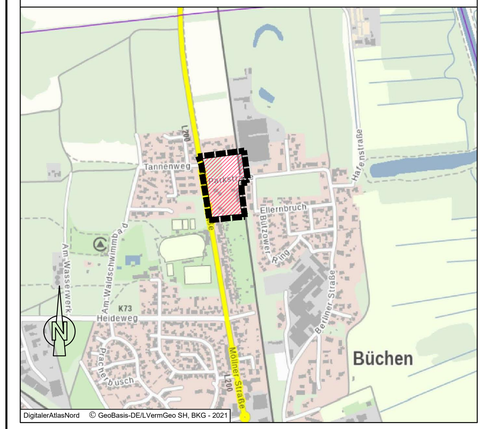
Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Ecke Möllner Straße / Parkstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Für das Gebiet:

Östlich der Möllner Straße, südlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 128 und 128b, westlich der Bahnlinie Lübeck - Lüneburg und nördlich der Wohnbebauung Möllner Straße 124, beidseitig Parkstraße

Übersichtskarte — ohne Maßstab



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 65

"Ecke Möllner Straße / Parkstraße"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	○	○	○	○

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 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

Stand: 16.11.2021 / SR / Har.

P-Nr.: 21 / 1301