



Gemeinde Büchen

Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

11.03.2024



TAGESORDNUNG

8. Bebauungsplan Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“

9. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“

10. Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“

12. 33. Änderung des Flächennutzungsplanes

13. Bebauungsplan Nr. 67 „Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel“

14. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 42



8. Bebauungsplan Nr. 68 „Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“



Gemeinde Büchen

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000



Planzeichnung	verändert	Stellen
Aktuelle Version	Bestimmung	Plan
Stand: Juli 2022		

Planzeichenerklärung	
Planzeichen	Rechtsgrundlagen
Freihebungen	
As der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Algemeines Wohngebiet	§ 4 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
GR 100m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahndeck
Bauweise, Bauform, Begrenzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise
+	Abgewinkelte Bauweise
—	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
Verkehrsmittel	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB
—	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

Planzeichen	Rechtsgrundlagen
—	Planungen, Nutzungsvorgaben, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
—	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 29 BauGB
—	§ 9 Abs. 1 Nr. 20a, 29a BauGB
—	Erhaltung von Bäumen
—	§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
—	Übergang des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—	Maßgabe in Meter
Darstellungen ohne Normcharakter	
—	Vorb. Flurstücksnummer
—	Vorb. Flurstücksnummer
—	Vorb. Gebäude
—	Künftig anzubauende Gebäude
—	Kronenbereich

Teil B - Text

- Auf der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sonstige Zwecke sowie die aussergewöhnlichen Nutzungen (Sondernutzungen) des Bebauungsplanszweckes, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe und Dienstleistungen nicht zulässig.
Die bei der Veranlagung des Gebäudes zu errichtenden Anlagen, Anlagen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind aussergewöhnliche zulässig.
- Größe § 9 Abs. 4 BauGB** gehen zu den nach § 4 BauGB zulässigen Wohngebieten zum Zwecke der ganz oder teilweise der Bebauung und Pflege ihrer Bestimmung dienen.
- Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (z.B. Carports), Nebeneingänge, Gänge sowie durch Zufahrten und gemeinschaftlich benutzte Anlagen gem. § 10 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2, 3, 5, 9, 10 und § 20 BauGB)
Gebäudehöhe (GH)
3.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Übertragung über die mittlere Höhe der Fahrbahndeck festgesetzt. Maßgebend ist die Höhe der Fahrbahndeck über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.
3.1.2 Grundstücke gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind insbesondere technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, belüftete Abwasseranlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarwärme (Photovoltaiksysteme) sowie untergeordnete Bauten. Für die z.B. Anlagen und Bauten ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.
3.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
3.2 **Straßenbegrenzungslinie**
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Fahrbahndeck vorzusetzen. Maßgebend ist die Höhe der Fahrbahndeck über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauGB)
In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (o) mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen bis max. 60,0 m zulässig sind.
- Sonstige Wohngebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Innerhalb des Bauzweckes 1 (WA 1) ist bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohnfläche von 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu errichten, die mit Maßnahmen der sozialen Wohnförderung errichtet werden können.
- Veranlagung von Niederspannungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücksflächen errichtende Niederspannungsnetz ist auf diesen zur Veranlagung zu bringen.
- Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zufahrten zu Gärten, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen sind in wasserundurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Pflasteranteil, Baumplanen oder Schotterbetten) herzustellen.
3.2.1 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
3.2.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) und 2 (WA 2) sind die Dächer der Hauptgebäude mit 5-20° Dachneigung sowie die Dächer der Gänge und Stellplätze mit Schotter (z.B. Carports) als Grundraster mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dacharbeiten der Hauptgebäude sind mit einem Substratbau von mind. 10 cm vorzusetzen.
3.2.3 Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend technisch geeigneten Deckflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaiksysteme) genutzt werden.
- Stellen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden besondere oder sonstige besondere Maßnahmen für die Errichtung, Nutzung oder Bestimmung von Bäumen, Sträuchern oder Füllwäldern aussergewöhnliche Regelungen getroffen werden müssen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)
Dächer der Hauptgebäude mit 2-30° Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaiksysteme) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Grundbegrünungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig.
- Anlagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bepflanzungen für Bestäuber und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gärten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a bis 25c BauGB)
3.1 In 400 m Grundstücksbreite ist mindestens ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm ab Höhe Nadeln zu pflanzen.
3.2 Mind. 10 % der Grundstücksfläche sind als gleichmäßig verteilte Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Sandflächen bzw. Gesteinsoberflächen. Die Pflanzung einer ZIE 5.1 kann integriert werden. Versärgelnde Gehölze (Tannen, Stieleichen, Gemeineleiche etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen unterteilt werden.

- Auf der festgesetzten Fläche mit Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gefährdung aus herkömmlichen Laubbäumen oder Laubbäumen zu vermeiden. Ausgewählte Arten sind gleichzeitig zu errichten, so dass ein geschlossener Gehölzreih erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Die Fläche kann auf die Festsetzung über ZIE 5.2 angewendet werden.**
- Errichtung der nördlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,0 m breite und min. 1,5 m hohe Niedererpfassung aus herkömmlichen Laubbäumen vorzusetzen.**
- Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig und im Ort und Stelle zu ersetzen. Eine Veranlagung um 1,0 m ist zulässig. Kronenbegrenzungslinien dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Unterhalb der Baumkronen sind nur Grundflächen zulässig oder aussergewöhnliche wasserundurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Veranlagungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.**
- Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätze sind pro angelegter 0 Stellplätze mit einem Klein- bis mittelgroßen Laubbau, Stammumfang 10-14 cm, zu begrünen. Es ist eine Baumreihe von mind. 10 m² unterstellt zu lassen und gleichmäßig zu bepflanzen. Die Stellplatzanlage kann auf die Festsetzung § 2 angewendet werden.**

Örtliche Bauvorschriften
(§ 54 Landesbauordnung (LBO))

- Stellplätze**
1.1 Für das Bauziel 1 (WA 1) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
Für das Bauziel 2 (WA 2) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind je Wohnung einstellig (1,8) Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Es ist auf einen vollen Stellplatz abzurunden.
1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstadium nach BauGB:
 § 10 § 11 § 12 § 13 § 14 § 15 § 16 § 17 § 18 § 19 § 20 § 21 § 22 § 23 § 24 § 25 § 26 § 27 § 28 § 29 § 30 § 31 § 32 § 33 § 34 § 35 § 36 § 37 § 38 § 39 § 40 § 41 § 42 § 43 § 44 § 45 § 46 § 47 § 48 § 49 § 50 § 51 § 52 § 53 § 54 § 55 § 56 § 57 § 58 § 59 § 60 § 61 § 62 § 63 § 64 § 65 § 66 § 67 § 68 § 69 § 70 § 71 § 72 § 73 § 74 § 75 § 76 § 77 § 78 § 79 § 80 § 81 § 82 § 83 § 84 § 85 § 86 § 87 § 88 § 89 § 90 § 91 § 92 § 93 § 94 § 95 § 96 § 97 § 98 § 99 § 100

Stand: 13.09.2022 / GR / Hr.
 7-Nr.: 227/1432



Gemeinde Büchen
Bebauungsplan Nr. 68
„Teilbereich der Theodor-Körner-Straße“
Kreis Herzogtum Lauenburg

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Fristablauf:

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3.1 BauGB bis 16.12.2022

Träger öffentlicher Belange gem. § 4.1 BauGB bis 21.11.2022

Stand: 29.01.2023



BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
2411 Kiel

GSP
GOSCH & PRIEWE





Gemeinde Büchen

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	planungsrelevant	
		Ja	nein
Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport LaPla Vom 30.01.2022 Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Büchen ist eine landesplanerische Stellungnahme gemäß aktuellem Planungsanzeigenerlasse entbehrlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.		X



Kreis Herzogtum Lauenburg
FD Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur
Vom 18.11.2022, 31.26.1-0203.68

Höhere Verwaltungsbehörde (Herr Möller, Tel.: - 431)

Ich bitte um Berücksichtigung, dass ab 01.09.2022 die Landesbauordnung vom 06.12.2021 Anwendung findet und örtliche Bauvorschriften zukünftig in § 86 LBO geregelt werden.

1. Stellplätze

§ 49 Abs. 1 S. 3 der neuen LBO, die ab dem 01.09.22 gilt, sieht vor, dass notwendige Stellplätze auch auf einem geeigneten Grundstück hergestellt werden können, dass nicht das Baugrundstück ist. Der § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO sieht nur Regelungen über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze oder Garage vor. Daher ist die jetzt angedachte Regelung über die vorgeschriebene Lage des Stellplatzes rechtlich zweifelhaft.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Die örtliche Bauvorschrift zur verbindlich nachzuweisenden Anzahl von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück wird überarbeitet. Seitens der Gemeinde Büchen wird an der grundsätzlichen Vorgabe einer Zahl von nachzuweisenden Stellplätzen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 68 festgehalten.

NEU

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Büchen hat zwischenzeitlich eine Stellplatzsatzung erlassen. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 68 werden keine weitergehenden Festsetzungen zum Nachweis von Stellplätzen vorgesehen.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes werden um einen Hinweis auf die gemeindliche Stellplatzsatzung ergänzt.



Gemeinde Büchen

Fachdienst Wasserwirtschaft (Frau Mannes: Tel - 409)

Zu 11 Ver- und Entsorgung und 6.3

Ob eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken auch für den hohen Versiegelungsgrad (0,7) möglich ist kann zurzeit nicht beurteilt werden. Ein Bodengutachten liegt noch nicht vor.

Wenn eine Versickerung nicht möglich sein sollte ist mir der schadlose Verbleib des Niederschlagswassers nachzuweisen.

Ich weise darauf hin, dass bei unterirdischen Versickerungsanlagen eine ausreichend bemessene Vorbehandlung vorzusehen ist.

Fachdienst Wasserwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde für die östliche Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) eine Baugrunduntersuchung erstellt, die eine Versickerung auf der betreffenden Teilfläche belegt, sodass eine entsprechende verbindliche Regelung in die Planunterlagen aufgenommen wurde. Das vollständige Gutachten wird den Unterlagen des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Für die weiteren Flächen des Plangebietes wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung in Abhängigkeit einer nachweislichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.



Gemeinde Büchen

Städtebau und Planungsrecht

Unter 6.2.4 der Begründung finden sich Ausführungen zum Baufeld 2 (Betreutes Wohnen, Überschreitung der Grundflächenzahl). Dieses ist im Teil B der Satzung nicht aufgeführt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Büchen besteht nicht die Möglichkeit eine verbindliche Umsetzung von betreuten Wohnnutzungen vorzusehen. Die Ausführungen in der Begründung werden entsprechend überarbeitet. Die Gemeinde Büchen möchte dennoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer verdichteten Wohnform schaffen. An der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird weiterhin festgehalten.

Dort wird wiederum unter 5. Sozialer Wohnungsbau für das Baufeld 1 festgelegt. Dieses wird in der Begründung nicht erwähnt. Ich bitte um entsprechende Anpassung und Ergänzung.

Der Hinweis wird berücksichtigt.
Die Begründung wird redaktionell um entsprechende Ausführungen ergänzt.

NEU

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zwischenzeitlich ist eine Verkleinerung des Geltungsbereiches erfolgt. Eine Überplanung des ursprünglichen Baufeldes 1 ist nicht weiter Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 68.
Die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.



Gemeinde Büchen

FB Bauwesen, Techn. Bauverwaltung

Vom 17.11.2022

Für den Beschluss einer Ortssatzung reichen die vorgelegten Unterlagen aus abwassertechnischer Sicht nicht aus. Da der Versiegelungsgrad des überplanten Bereiches massiv erhöht wird, ist sicherzustellen, dass für die vorhandene Bebauung außerhalb des Bebauungsplanes keine Gefährdung bei Starkregenereignissen geschaffen wird. Auch ist keine Betrachtung der Wege des Niederschlagswassers bei einem hundertjährigen Regenereignis zu finden. Da im B-Plan-Entwurf keine Aussagen über die Wasserbilanz zu enthalten sind, sind auch diese nachzuliefern.

Im Anhang habe ich eine Checkliste angefügt. Diese sollte zumindest in Teilen abgearbeitet werden.

Die Gemeinde ist Abwasserbeseitigungspflichtig. Sie hat unter anderem dafür zu sorgen, dass durch eine Überplanung eines Gebietes keine Verschlechterung im Risiko mit Blick auf Starkregen, Trockenheit und Hitze auch außerhalb des Gebietes entsteht.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Für die Flächen des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines bedingten Baurechtes. Die zusätzliche Einleitung oder Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser in das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde ist unzulässig. Eine bauliche Entwicklung oder die Versiegelung von zusätzlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist nur dann zulässig, wenn aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse das anfallende Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung gebracht werden kann.

Der Bestandsschutz für bereits bestehende Gebäude und Anlagen bleibt unberührt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht somit keine Mehrbelastung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde Büchen. In Bezug auf die Wasserhaushaltsbilanz erfolgt eine Verschiebung zwischen der Verdunstung, Versickerung und dem Oberflächenabfluss. Hierbei kommt es zu einer Abnahme der Verdunstung des Oberflächenabflusses sowie einer Zunahme der Versickerung. Der Nachweis der Grundwassererhöhung durch die Versickerung gilt als erbracht, wenn die Versickerungseinrichtung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 bemessen, gebaut und betrieben wird und unter der Voraussetzung, dass der mittlere höchste Grundwasserstand mindestens 1,0 m unterhalb der Sohle der geplanten Entwässerungseinrichtungen liegt. In Bezug auf DWA-A 102 ist das Niederschlagswasser, das auf den zukünftig zusätzlich versiegelten Flächen anfällt (Wohnbebauung), der Kategorie 1 zuzuordnen und damit nicht behandlungsbedürftig.

Eine Bearbeitung des kommunalen Hinweises vom 17.11.2022 ist nicht erforderlich, da gemäß den Festsetzungen auf eine Nutzung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Gemeinde vollständig verzichtet wird. Die Festsetzungen wurden dabei in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg erarbeitet und abgestimmt.

Entsprechende Erläuterungen zur Form der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Begründung ergänzt.



Gemeinde Büchen

Privatperson 01
Mail vom 15.12.2022

Hinweis: Abschnitte der Stellungnahme wurden geschwärzt, da diese Anmerkungen umfassen, die nicht Bestandteil des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens sind bzw. dem Datenschutz unterliegen.

Durch Zufall haben wir von der Möglichkeit eine Anhörung für das Bauvorhaben/-Bebauungsplan Nr. 68 Teilbereich der Theodor-Körner-Str. abzugeben, erfahren. Da dieses Bauvorhaben bereits beschlossen wurde [REDACTED], zu dem [REDACTED] sind wir ja nur Anlieger / Privatperson. Anlass der Planung sind die noch bestehenden Grundstücksgrößen zur wohnbaulichen Entwicklung zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten...wer wünscht denn diese Entwicklung in der Theodor-Körner-Straße?

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 68 der Gemeinde Büchen hat bislang lediglich die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB. Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich ergebnisoffen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Gemeinde Büchen schafft im Zuge der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung als Angebot für die jeweiligen Anlieger. Somit kommt die Gemeinde Büchen dem Grundsatz der Innenentwicklung im Zuge ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum nach.

[REDACTED] neue Verengung unserer Straße und den Massen an Autos, [REDACTED] Platzmangel [REDACTED] Autos irgendwo einen Platz finden. Wie sieht die befindliche Stellplatzanlage aus? Durch die unzähligen Neubauten auf Höhe der Gärtnerei [REDACTED] und dem Ausbau des Silos, hat die Theodor-Körner- Str. in den vergangenen Jahren hundert Bewohner mehr dazubekommen. [REDACTED] Ist nicht irgendwann mal Schluss!

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Büchen hat am 10.10.2023 eine Stellplatzsatzung für das Gemeindegebiet beschlossen. Diese ist im Rahmen einer baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen und der betreffende Umfang von privaten Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Durch eine verbindliche Vorgabe zu schaffender Stellplätze in Abhängigkeit der Zahl der Wohneinheiten wird die Belastung durch den ruhenden Verkehr für den öffentlichen Raum reduziert.



Gemeinde Büchen

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße"

Teil A - Planzeichnung M.1:1000				Satzung	
<p>Es gilt die BauVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BOBl. I S.379f).</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> Größe des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Mehrfach in Meter Deutungen ohne Normbezeichner Vom Flurstücksgränze Vom Flurstücksnummer Vom Gebäude Künftig verbleibende Gebäude Kontrollbereich Flurstücksbereich um zu errichtende Säule (D=3m Abstand zum Vordereck) 	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Kultur und Landschaft</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 30, 32 BauVO § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 26 BauVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 BauVO</p> <p>Teil B - Text</p> <p>1. <u>Aktuelle Situation</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 2 BauVO i.V.m. § 4 BauVO) In der Allgemeinen Wohnzone (AW) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die entsprechenden notwendigen Anlagen (Bänke, die Bebauungspläne, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenschwänke und Tischtennis) nicht zulässig. Die der Verengung des Geländes dienenden Läden, Schulen und Betriebsstätten, nicht als reine Wohnbauten, sind nicht zulässig. 2. <u>Bestandssituation</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO) Innerhalb der Allgemeinen Wohnzone (AW) ist die Errichtung von An- und Neubauten i.V.m. einer Erhöhung des Vertragspreises gegenüber den im Zeitpunkt der Vertragsabschlusszeit als Bauverträge im § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO vorgesehenen Bebauungsplan nicht zulässig, wenn auf Grundlage einer Baugenehmigung die Errichtung des schlichten Hochhausgeschosses nachweisen kann. 3. <u>Zulässige Überbauung der Grundflächen</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauVO) Innerhalb der Allgemeinen Wohnzone (AW) ist eine Überbauung der zulässigen Grundflächen (GRZ) durch Gebäude, bestehende Gebäude (z.B. Carports), Nebengebäude, Garagen sowie über Zäunen und geneigtgedeckte Gebäude (z.B. Carports) bis zu einer Gesamtanzahl von 0,7 zulässig. 4. <u>Höhe bestehender Anlagen, Zahl der Vollgeschosse</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO sowie § 10 Abs. 2, 3, § 11 und § 20 BauVO) 4.1 <u>gebäudehöhe (GH)</u> 4.1.1 In der Allgemeinen Wohnzone (AW) 1 und 2 werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangaben über Normhöhen (ZH) festgelegt. 4.1.2 Grundstücke gehen die in der Planzeichnung festgelegten maximalen Gebäudehöhen (GH) für bestimmte Zwecke und Ausbauten als nachgelagert zulässig. 4.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht den höchsten Punkt des Gebäudeschattens. 4.1.4 <u>Deckende Fertigböden (DFB)</u> Die oberste Fertigbohle der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohnzone (AW) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Parterreebereichs vorzuhängen. Maßgebend ist die Höhe des Parterreebereichs der gesamten Grundstücke, die parallel zur Stadtplanungsgruppe der Grundstücke anschließend verläuft. 5. <u>Abstände zwischen Gebäuden</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO i.V.m. § 22 Abs. 4 BauVO) 5.1 In der abweichenden Bauweise 1 (A) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (B) mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen bis max. 6,00 m zulässig sind. 5.2 In der abweichenden Bauweise 2 (B) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (B), wobei die Errichtung von Gebäuden entlang der westlichen Flurstücksgränze des Flurstücks 1054 mit verteilten geschlossenen Giebel- und Alpendächer innerhalb der festgelegten Bausgruppen zulässig ist.</p>	<p>6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 30, 32 BauVO)</p> <p>6.1 Die bestehende Landschaftsstruktur ist auf den Baugrundrisikofaktor zu berücksichtigen. 6.2 Zäunen im Bereich, zwischen Gebäuden (z.B. Carports) und Gebäuden sind in wasserundurchlässiger Ausführung (z.B. Planung mit mindestens 25% Regenwasser, Regenwasserabfluss über Schichten) herzustellen. 6.3 Aufbauten von Terrassen, Wegen, Stabfluren, Zäunen und Treppenanlagen dürfen Schotter, Kies- oder Splittschichten nicht eingetragt werden. 6.4 Die Oberseite der Hausplatte ist mit einer Schutzschicht von min. 10 cm zu versehen. 6.4.1 Auf einer Dachabfuhr kann verortet werden, wenn die entsprechend hochgelegten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung als Stellplätze (z.B. für PKW, Motorräder, Mopeds) genutzt werden. 6.4.2 Anwohnerrechtliche Eingangsverbotswaagen (EIV) sind zu errichten. 6.5 Die Errichtung von Gebäuden ist in der Nähe der Vordereckgrenze zulässig, um den Bestand der Flurstücksbauten im Hinterland zu erhalten. Die Errichtung ist zulässig, wenn die Gebäudehöhen die Vordereckgrenze nicht überschreiten. Die Errichtung ist zulässig, wenn die Gebäudehöhen die Vordereckgrenze nicht überschreiten. 6.6 Innerhalb der abweichenden Bauweise 1 (A) sind die Errichtung von Gebäuden mit der Front- und Rückseite zulässig. Die Errichtung ist zulässig, wenn die Gebäudehöhen die Vordereckgrenze nicht überschreiten. 6.7 Innerhalb der abweichenden Bauweise 2 (B) sind die Errichtung von Gebäuden mit der Front- und Rückseite zulässig. Die Errichtung ist zulässig, wenn die Gebäudehöhen die Vordereckgrenze nicht überschreiten.</p>	<p>8.2 Die Anforderungen an die gesamten bewachsenen Bau-Schuldbreiten B_{ges} der Außenbauteile von schubladentragenden Füllwänden ergibt sich aus den nachfolgenden Aufstellmaßen L_{Au} unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bauweisen entsprechend Gleichung (2) der DIN 1052 (Fassung 02/2015) wie folgt:</p> $B_{\text{ges}} = L_{\text{Au}} + 2 \cdot h_{\text{Au}}$ <p>mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> $L_{\text{Au}} = 30 \text{ dB}$ für Außenbauwerke in Witterungen, Übergangsbereichen in Behältergruppen, Unterbrechungen und Anbauten; $L_{\text{Au}} = 20 \text{ dB}$ für Störkanten und Anbauten; $L_{\text{Au}} = 30 \text{ dB}$ für Außenbauwerke in Witterungen, Übergangsbereichen in Behältergruppen, Unterbrechungen, Störkanten und Anbauten. <p>Die erforderlichen gesamten bewachsenen Bau-Schuldbreiten B_{ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der von Raum zu Raum gesamten Außenfläche eines Raumes F_{Au} zur Grundfläche des Raumes F_{Ra} nach DIN 4102 (Fassung 02/2015), Gleichung (2) mit dem Formfaktor F_{Au} nach Gleichung (3) zu bestimmen.</p> <p>Die Errichtung von Anlagen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Anlageverbotes gemäß DIN 4102 (Fassung 02/2015) zulässig, wenn die Errichtung der Anlagen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Anlageverbotes gemäß DIN 4102 (Fassung 02/2015) zulässig ist.</p> <p>8.3 Von der Errichtung von Anlagen sind Anlagen im Rahmen eines Eintragsverbotes im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Anlageverbotes gemäß DIN 4102 (Fassung 02/2015) untersagt. Die Anwendung des jeweiligen Abzuges von 50% bei Schichtenabfuhrflächen nach § 4.5.2 der DIN 4102 (Fassung 02/2015) ist heranzuziehen.</p> <p>9. <u>Anforderungen an Böden, Strukturen und sonstige Anforderungen zum Schutz vor Übersättigung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25-29 BauVO) 9.1 Als Grundfläche für 400 m² sowie je weitere 400 m² Grundfläche ist auf dem Grundstück ein geeigneter Laubbau mit einer Baumhöhe von 12 - 14 m als Hochstamm zu pflanzen. 9.2 Mindest 10% der Grundfläche sind als geeignete Fläche anzulegen, zulässig sind Bäume und Sträucher bis 6 m Höhe. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist zulässig, wenn die Bäume und Sträucher im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Anlageverbotes gemäß DIN 4102 (Fassung 02/2015) zulässig sind. 9.3 Auf der gesamten Fläche sind Anlagen für den Schutz vor Übersättigung aus herkömmlichen Materialien oder durch andere geeignete Materialien zu errichten, so dass ein gesicherter Grundwasserschutz erreicht wird. Die Fläche kann auf die Festsetzung einer ZEE 2.2 angewendet werden. 9.4 Füllung der röhrenförmigen Grundkörper ist im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,5 m tiefe und mind. 1,5 m breite Hochwasserleitung herzustellen. Die Hochwasserleitung ist im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,5 m tiefe und mind. 1,5 m breite Hochwasserleitung herzustellen. 9.5 Die festgelegte Säure und die Säure sind zu errichten und im Bereich von 10 m und Säure zu errichten. Eine Veranschaulichung im 1:2 Maßstab ist zulässig. Innerhalb der Grundflächen sind nur durch baurechtliche Vorschriften angelegte, überhöhten von Sträuchern zulässig sind stromversorgte wasserundurchlässige Anlagen, wenn diese im Mindestmaß von 2,0 m zum Boden hin abgefallen sind. Bestehende Anlagen sind in gleicher Ausführung erhalten zu lassen, wobei hergestellt werden. 9.6 Auf größeren Grundflächen sind in 10 Schritten ein bis zu 10 Schritten elektrischer Laubbau zu errichten mit einer Baumhöhe von 10-15 m zu pflanzen. Als zu pflanzen Säure sind mind. 10% Säure bis zu 10 Schritten zu errichten. Hinweis: Säure die Säure sind zu errichten und im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,5 m tiefe und mind. 1,5 m breite Hochwasserleitung herzustellen. Die Hochwasserleitung ist im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,5 m tiefe und mind. 1,5 m breite Hochwasserleitung herzustellen.</p>	<p>5. <u>Ansatz</u> 5.1 <u>Ansatz</u> 5.1.1 <u>Ansatz</u> 5.1.2 <u>Ansatz</u> 5.2 <u>Ansatz</u> 5.3 <u>Ansatz</u> 5.4 <u>Ansatz</u> 5.5 <u>Ansatz</u> 5.6 <u>Ansatz</u> 5.7 <u>Ansatz</u> 5.8 <u>Ansatz</u> 5.9 <u>Ansatz</u> 5.10 <u>Ansatz</u> 5.11 <u>Ansatz</u> 5.12 <u>Ansatz</u> 5.13 <u>Ansatz</u> 5.14 <u>Ansatz</u> 5.15 <u>Ansatz</u> 5.16 <u>Ansatz</u> 5.17 <u>Ansatz</u> 5.18 <u>Ansatz</u> 5.19 <u>Ansatz</u> 5.20 <u>Ansatz</u> 5.21 <u>Ansatz</u> 5.22 <u>Ansatz</u> 5.23 <u>Ansatz</u> 5.24 <u>Ansatz</u> 5.25 <u>Ansatz</u> 5.26 <u>Ansatz</u> 5.27 <u>Ansatz</u> 5.28 <u>Ansatz</u> 5.29 <u>Ansatz</u> 5.30 <u>Ansatz</u> 5.31 <u>Ansatz</u> 5.32 <u>Ansatz</u> 5.33 <u>Ansatz</u> 5.34 <u>Ansatz</u> 5.35 <u>Ansatz</u> 5.36 <u>Ansatz</u> 5.37 <u>Ansatz</u> 5.38 <u>Ansatz</u> 5.39 <u>Ansatz</u> 5.40 <u>Ansatz</u> 5.41 <u>Ansatz</u> 5.42 <u>Ansatz</u> 5.43 <u>Ansatz</u> 5.44 <u>Ansatz</u> 5.45 <u>Ansatz</u> 5.46 <u>Ansatz</u> 5.47 <u>Ansatz</u> 5.48 <u>Ansatz</u> 5.49 <u>Ansatz</u> 5.50 <u>Ansatz</u> 5.51 <u>Ansatz</u> 5.52 <u>Ansatz</u> 5.53 <u>Ansatz</u> 5.54 <u>Ansatz</u> 5.55 <u>Ansatz</u> 5.56 <u>Ansatz</u> 5.57 <u>Ansatz</u> 5.58 <u>Ansatz</u> 5.59 <u>Ansatz</u> 5.60 <u>Ansatz</u> 5.61 <u>Ansatz</u> 5.62 <u>Ansatz</u> 5.63 <u>Ansatz</u> 5.64 <u>Ansatz</u> 5.65 <u>Ansatz</u> 5.66 <u>Ansatz</u> 5.67 <u>Ansatz</u> 5.68 <u>Ansatz</u> 5.69 <u>Ansatz</u> 5.70 <u>Ansatz</u> 5.71 <u>Ansatz</u> 5.72 <u>Ansatz</u> 5.73 <u>Ansatz</u> 5.74 <u>Ansatz</u> 5.75 <u>Ansatz</u> 5.76 <u>Ansatz</u> 5.77 <u>Ansatz</u> 5.78 <u>Ansatz</u> 5.79 <u>Ansatz</u> 5.80 <u>Ansatz</u> 5.81 <u>Ansatz</u> 5.82 <u>Ansatz</u> 5.83 <u>Ansatz</u> 5.84 <u>Ansatz</u> 5.85 <u>Ansatz</u> 5.86 <u>Ansatz</u> 5.87 <u>Ansatz</u> 5.88 <u>Ansatz</u> 5.89 <u>Ansatz</u> 5.90 <u>Ansatz</u> 5.91 <u>Ansatz</u> 5.92 <u>Ansatz</u> 5.93 <u>Ansatz</u> 5.94 <u>Ansatz</u> 5.95 <u>Ansatz</u> 5.96 <u>Ansatz</u> 5.97 <u>Ansatz</u> 5.98 <u>Ansatz</u> 5.99 <u>Ansatz</u> 5.100 <u>Ansatz</u></p>	<p>Aufgrund des § 10 Nr. 5 § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 1 der Gemeindebauordnung (GB) sowie nach § 50 Landesbauordnung (LBO) wird nach Zustimmung durch die Gemeindeversammlung die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Gebiet umfasst die folgenden Grundstücke: Theodor-Körner-Straße Nr. 12, 14, 16, 18 und 20.</p>
<p>Planzeichenerklärung</p> <p>Planzeichen-Erklärungen</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Farbleistungen</p> <p>An der farblichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> AW Allgemeine Wohnzone GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4 I-II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß GH 100m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnmitte <p>Bauweise, Bauweisen, Baugruppen</p> <ul style="list-style-type: none"> A Abweichende Bauweise mit Normierung, z.B. 1 B Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugruppen <p>Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie 	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO</p> <p>§ 4 BauVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO</p> <p>§ 10 BauVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 und § 23 BauVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauVO</p>	<p>Abstände zwischen Gebäuden</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 Abs. 4 BauVO</p> <p>Abstände zwischen Gebäuden</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 Abs. 4 BauVO</p> <p>Abstände zwischen Gebäuden</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 Abs. 4 BauVO</p>	<p>Abstände zwischen Gebäuden</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 Abs. 4 BauVO</p> <p>Abstände zwischen Gebäuden</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 Abs. 4 BauVO</p> <p>Abstände zwischen Gebäuden</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 Abs. 4 BauVO</p>	<p>Abstände zwischen Gebäuden</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 Abs. 4 BauVO</p> <p>Abstände zwischen Gebäuden</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 Abs. 4 BauVO</p> <p>Abstände zwischen Gebäuden</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO</p> <p>§ 22 Abs. 4 BauVO</p>	<p>Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße"</p> <p>Kreis Herzogtum Lauenburg</p> <p>Verkehrsmittel nach B50</p> <p>GSP</p> <p>Stand: 31.01.2024 / 08</p>





Gemeinde Büchen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.1 Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach § 4 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Bedingtes Baurecht

(§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist die Errichtung von An- und Neubauten i.V.m. einer Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße" genehmigten Bestandes erst zulässig, wenn auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung die Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen wird.





3. Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

4.1. Gebäudehöhe (GH)

4.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (ü.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 Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.

4.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

4.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.





5. Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 5.1 In der abweichenden Bauweise 1 [a1] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis max. 60,0 m zulässig sind.
- 5.2 Im Bereich der abweichenden Bauweise 2 [a2] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o], wobei die Errichtung von Gebäuden entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 103/4 mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 6.2 Zufahrten zu Garagen, überachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen).
- 6.3 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies-, oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- 6.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) und 2 (WA 2) 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.





Gemeinde Büchen

6.4.1 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.

6.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-1 Fledermäuse:

Um den Fortfall von potenziellen Wochenstuben von Fledermäusen innerhalb der Gebäude auszugleichen, werden Fledermaushöhlen in der Nähe des Vorhabengebietes installiert. Um den Besatz der Fledermauskästen mit höhlenbrütenden Vögeln (insbes. Meisen) zu vermeiden, ist gleichzeitig mit der Fledermaushöhle am selben Baum auch ein Vogelnistkasten (Meisenhöhle) anzubringen (s.a. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1 unter Hinweise). Sowohl die Fledermaus- als auch die Meisenhöhlen müssen einmal jährlich im Herbst gereinigt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ausweichquartiers auf Dauer gewährleisten zu können. Die Fledermausquartiere sind vor Abriss der Gebäude anzubringen.

Summe der erforderlichen Ersatzkästen für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1):

3 x Nischenbrüterkasten, 3 x Meisenkasten, 3 x Nistkasten Gartenrotschwanz,
2 x Fledermausgroßraumhöhle, 1 x Fledermausgroßraumröhre, 3 x Fledermaushöhle

6.6 Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 2,0 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und 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.





7. **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.

8. **Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 25.08.2023, Az.: 551488286-B01.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- 8.1 Innerhalb der in unten stehender Abbildung gekennzeichneten festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle ausgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a auszulegen:





Gemeinde Büchen

8.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

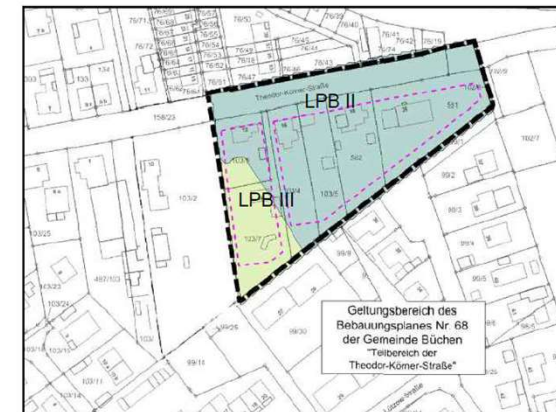
$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens gemäß DIN 4109-2 ("Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
LPB	L_a [in dB(A)]
II	60
III	65



Maßgeblicher Außenlärmpegel Tageszeitraum: Anhang 5.1 aus schalltechnischer Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 25.08.2023, Az.: 551488286-B01

8.3 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

Zusatz:

Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.



9. 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 Ab einer Grundstücksgröße von 400 m² sowie je weitere 400 m² Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.
- 9.2 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete 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 Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 9.2 angerechnet werden.
- 9.4 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Theodor-Körner-Straße eine mind. 1,0 m breite und min. 1,5 m hohe Heckenanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen.





Gemeinde Büchen

- 9.5 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und an Ort und Stelle zu ersetzen. Eine Verschiebung um 1-2 m ist zulässig. Kronenpflegemaßnahmen dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Unterhalb der Baumkronen sind nur Grünflächen zulässig oder ausnahmsweise wasserdurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Versiegelungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.
- 9.6 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 grs-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m² bzw. 15 m³ durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.
- Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.
Die Stellplatzbegrünung kann auf die Festsetzung 9.1 angerechnet werden.





Hinweise:

1. Vorschriften

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

2. Allgemeine Hinweise Schallschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (Stand 01/2018) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist zu empfehlen, im Lärmpegelbereich III zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungssysteme zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.

3. Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen (Stand 10.10.2023) ist anzuwenden.

4. Kampfmittel

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.





5. Artenschutz

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-1

Bauzeitenregelung:

5.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-2 Gehölzbrüter

Bauzeitenregelung:

5.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-3 Fledermäuse

Bauzeitenregelung:

5.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-4 Fledermäuse:

5.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-1 Nischen- und Höhlenbrüter:

5.6 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-2

Gehölzvögel:

5.7 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-3

Vögel der Staudenfluren:

5.8 Beleuchtung





6. Kompensationsnachweis

Als Kompensation für den Artenschutz wurde ein Ausgleichsbedarf von 1.600 m² Fläche ermittelt, der über ein Ökokonto erbracht wird.



