



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

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BOBl. I 0.3796)

Teil B - Text

- Auf der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauMVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sonstige Zwecke sowie die aussergewöhnlichen Nutzungen (Bereiche des Betriebsangebietes, Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistungsbetriebe und Dienstbetriebe) nicht zulässig.
Die bei Veranlassung des Gebäudefusses (z.B. Schorn- und Spindelwerkstätten, nicht ständige Handwerksbetriebe sowie nicht ständige Gewerbetriebe) sind aussergewöhnlich zulässig.
1.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauMVO gelten zu den nach § 4 BauMVO zulässigen Wohngebieten auch solche, die ganz oder teilweise der Nutzung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Zulässige Überschreitungen des Grundflächenmaßes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 4 BauZ) BauMVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (z.B. Carports), Nebeneingänge, Gänge sowie deren Zubehören und genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen gem. § 130 bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2, 3, 5, 9, 10 und § 20 BauMVO)
Gebäudehöhe (GH)
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Übertragung über die mittlere Höhe der Fahrbahnen festgesetzt. Maßgebend ist die Höhe der Fahrbahn über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßeneingangsseite 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, belüftungsbedingte Außenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarwärme (Photovoltaik-Systeme) 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 **Stehende Freigabehöhe (SFH)**
Die stehende Freigabehöhe der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 2,00 m über der mittleren Höhe der Fahrbahnen vorzusehen. Maßgebend ist die Höhe der Fahrbahn über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßeneingangsseite der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.
- Außenbereiche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauMVO)
In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (b) mit der Maßgabe, dass Gebäudeabstände bis max. 0,20 m zulässig sind.
- Sonstige Wohngebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Innerhalb des Bauzweckes 1 (BA 1) ist bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohnfläche von 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbereitstellung versehen werden können.
- Veranlassung von Nebenbegräbnissen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken vorhandene Nebenbegräbnis ist auf diesen zur Veranlassung zu bringen.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflegen und zur Entfaltung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zubehören zu Gärten, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen sind in wesentlichen Ausprägung z.B. Pflanzung mit mindestens 25% Pflanzmaterial, Baumstämme (oder Stützpfeiler) herzustellen.
7.2 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
7.3 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 Grünflächen mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachbauten der Hauptgebäude mit einem Stützflächenanteil von mind. 10% vorzusehen.
7.3.1 Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend technisch geeigneten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solcher Dachbegrünung (Photovoltaik-Systeme) genutzt werden.
- Stellen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden besondere oder sonstige besondere Maßnahmen für die Errichtung, Nutzung oder Unterhaltung von Bäumen, Wäldern oder Parks als aussergewöhnlichen Anlagen getroffen werden müssen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Dächer der Hauptgebäude mit 2-30° Dachneigung sind innerhalb des Plangebietes mit Solarmodulen (Photovoltaik-Systeme) auszustatten. Eine gleichzeitige Kombination von Grünbegrünungen (mit lebenden Pflanzen) und Anlagen zur Nutzung solcher Dachbegrünung ist zulässig.
8 **Anlagen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie Begrünungen für Begrünungen und für die Errichtung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie Gärten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8.1 In 400 m Grundstücksbreite ist mindestens ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm ab Hochstamm zu pflanzen.
8.2 Mind. 10 % der Grundstücksfläche sind als gleichmäßig verteilte Fläche anzulegen, zulässig sind Bäume oder Sträucher bzw. Gebüschgruppen. Die Pflanzung einer ZIE 5.1 kann integriert werden. Versärgeltes jeder Art (Trennwägen, Stellplätze, Garfahrzeuge etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen unterteilt werden.
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 94 Landesbauordnung (LBO))
1. **Stellplätze**
1.1 Für das Bauziel 1 (BA 1) des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.
Für das Bauziel 2 (BA 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 abzurufen.
1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 94 Landesbauordnung (LBO) und nach Beschlussfassung durch die Gemeindeverwaltung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 "Teilbereich der Theodor-Körner-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Der Inhalt umfasst die folgenden Grundstücke: Theodor-Körner-Straße Nr. 10, 12, 14, 16, 18 und 20.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
	Festsetzungen	
	Als der baulichen Nutzung	
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GRZ 0,4	§ 4 BauMVO
	GRZ 0,4	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	II	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	III	§ 22 und § 23 BauMVO
	GR 100m	
	Bauweise, Bauarten, Begrenzungen	
	a	Offene Bauweise
	a	Abweichende Bauweise
		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	

	Sonstige Planzeichen	
	Übersicht über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 29 BauGB
	Maßgabe in Meter	§ 9 Abs. 1 Nr. 20a, 29 BauGB
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Von Flurstücksgrenze	
	Von Flurstücknummer	
	Von Gebäude	
	Von Gebäuden	
	Kontur der Gebäude	
	Konturbereich	

Übersichtskarte

M.1:10000

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

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstadium nach BauGB:

GSP
 GOSCH & PRIEWÉ
 22600 Bad Döberitz
 Postfach 101
 Tel. 039 41 97 17-10
 Fax 039 41 97 17-11
 E-Mail: gsp@gsp.de
 Internet: www.gsp.de

Stand: 13.09.2022 / GR / Hr.
 7-Nr.: 227/1422



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

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

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:

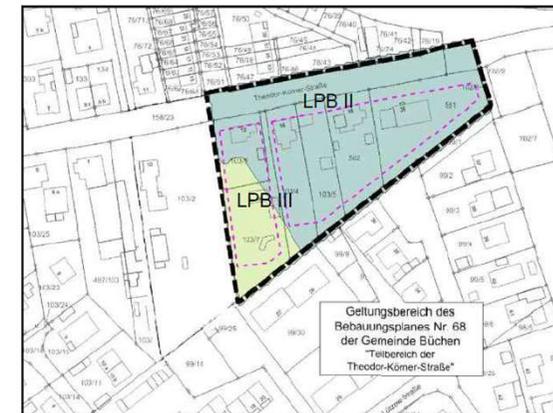
$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

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. Gehölzanpflanzungen. 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.



