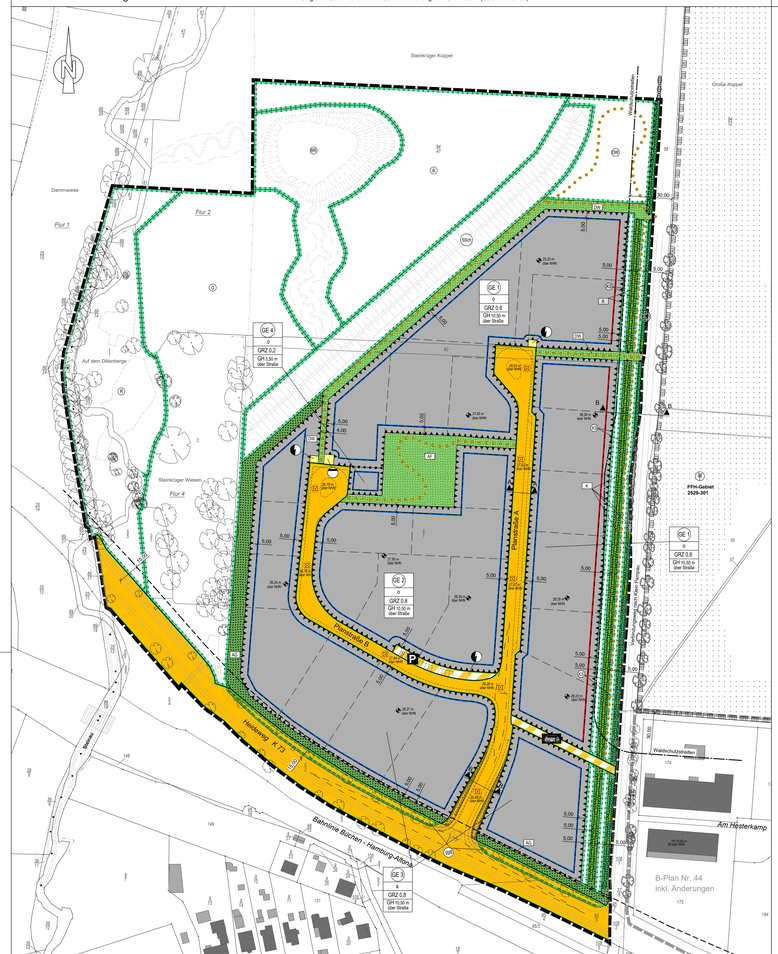
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 67 - "Gewerbegebiet Steinkrüger Koppel"

Teil A - Planzeichnung

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

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8	
GH 10,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Planstraße siehe Text Teil B Ziffer 2	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
E	Abweichende Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche	
	Fußweg	
FWR	Notzufahrt	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität	
	Abwasser	
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
K	Knick	
RÜ	Rückhaltegraben	
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:	
DW	Durchgrünung mit Wegebeziehung	
AF	Aktivitätsfläche	
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 Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
KS	Knickschutzstreifen	
RR	Regenrückhaltung	
R	Renaturierung	
G	Grünland	
S	Ackerbrache mit Selbstbegrünung	
SB	Schilzbruch	
OB	Obstwiese	
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Einzelne von sonstigen Bepflanzungen (Knick)	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO
5.00	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Anbauverbotszone; Kreisstraße 15m	§ 29 Abs. 1 StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Gesetzlich geschütztes Biotop hier: Stellung zu Birnenfeld	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts außerhalb des Plangebietes Schutzgebiet "Netz Natura 2000" hier: FFH-Gebiet 2529-301 "Nosseaue Heide"	§ 32 BNatSchG
	Geschützter Knick	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
	Waldschutzstreifen; hier: 30 m	§ 24 Abs. 2 LWaldG
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	in Auslicht genommene Grundstücksgrenze	
	Vorh. Flurstücksnummer	
	Vorh. Gebäude	
	Vorh. Böschung	
	Kronenbereich	
	Überhälter im Knick	
	Künftig entfallende Bäume	
	Knick außerhalb des Plangebietes	
	Wald außerhalb des Plangebietes	
	Lage der Straßenquerschnitte	
35,00 m über NHN	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
36,24 m über NHN	Deckenhöhe der Planstraße in m über NHN (Normalhöhennull) Erdverkehrsel Tiefbauplanung Februar 2024	
FH 63,00 m über NHN	Firsthöhe Bestand in m über NHN (Normalhöhennull)	
	Wegbeziehung	
	Sichtbreack	

Teil B - Text

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 und § 8 BauNVO)

1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.1.1 Ausnahmsweise können je Betrieb Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn:

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen,
- sie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- nicht mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Büchener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept - Teilfortschreibung 2020) - Arzneimittel, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genußmittel, Reformwaren, Pharmazeutische Artikel, Schreibbedarf, Büromaschinen, Fotoartikel, Zeitungen und Zeitschriften - gehandelt werden.

1.1.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus ausnahmsweise für folgende Waren zugelassen werden:

- Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art,
- Küchen bis 800 m² Verkaufsfläche.

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes 4 (GE 4) sind zur Versorgung des Gebietes dienende kleine Verkaufsstellen (Bäckerei) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gem. Büchener Sortimentsliste) ausnahmsweise zulässig.

1.3 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind folgende Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Struktur nicht nur der Versorgung des Gewerbegebietes und seiner Beschäftigten dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,
- Räume und Gebäude für freie Berufe (i.S. von § 13 BauNVO),
- Einrichtungen für die Schausstellung von Personen in Preip-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen,
- Logistikunternehmen,
- Biogasanlagen,
- Schlachtanlagen/Bearbeitungsanlagen,
- Schottererwerke,
- Asphaltmischanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe,
- Schrottplatzbetriebe und Schrottplätze,
- Autowaschanlagen/betriebe,
- Abfallumladestationen und
- Tankrenngungsbetriebe.

1.4 In den Gewerbegebieten (GE) sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

2. **Höhe von baulichen Anlagen**

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

2.1 Gebäudehöhe

2.1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstückstiefe parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.

Grundstücksgrenzen bilden die Grenzen des jeweiligen festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH).

Ausnahmen, sind wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die e.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

2.1.2 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante Attika.

2.2 Oberkante Fertigfußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Gewerbegebiete (GE) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstückstiefe parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.

3. **Bauweise, Baulinie**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 2 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise [e] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

3.2 Ein Rückspringen von Gebäudeteilen gegenüber den festgesetzten Baulinien kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1,5 m zugelassen werden.

4. **Sichtdreiecke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Planstraße A / Heidewang (K 73)) sind von jeglicher baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

5. **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB)

5.1 Die Grünflächen mit Zweckbestimmung "Durchgrünung mit Wegbeziehung" (DW) sind als artenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 2x jährlich, das Mähgut ist abzufahren. Barkette und Anlagen zur Entsteuerung dürfen hiäufiger unterhalten werden.

Die zusätzliche Pflanzung von Gehölzgruppen und Bäumen sowie die Anlage von Sandwällen (Angrünt und ungefährgrünt) zur Gliederung und Bildschirmwirkung ist zulässig.

Die Anlage von Entsteuerungsmulden ist ebenfalls zulässig. Befestigungen sind auf die Ein- und Ausfahrt beschränkt.

Die Befestigung der Wege darf auf einer max. Breite von 2,5 m nur als Schotterrasen erfolgen.

5.2 Die Grünflächen mit Zweckbestimmung "Rückhaltegraben" (RÜ) sind als unversiegelte Rasenflächen mit Bepflanzung oder Bodenmodellierung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Kleinräumige Befestigungen (Außerfahrbahnbereiche, Spiel-Sportflächen, Wege) in wasergebundener Bauweise sind zulässig. Die zusätzliche Verslegung für Sport- oder Außenfahrbereiche in Vollversiegelung ist auf eine max. Gesamtgröße von 50 m² beschränkt.

5.3 Die Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsgrün (AG) ist als artenreiche Gras- und Staudenflur mit Gehölzen zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Bepflanzung erfolgt über Sukzession. Die Bepflanzung mit Gehölzen entlang der Straßen- und Wege- sowie Bahnlinie sowie der Flächen zur Pflege und Unterhaltung ist jährlich ab Ende August zulässig. Die Anlage von Sandwällen (begrünt und unbegrünt) zur Landschaftsgestaltung und zur Bildschirmwirkung ist ebenfalls zulässig.

Verseigelungen und Befestigungen jeglicher Art sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 20% Fugenanteil, Rasenpflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen) zu erstellen.

6.2 Auf allen Grundstücksflächen ist die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundlage der anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

6.3 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind unzulässig. Mindestens 50 % der unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefronten und zu unterhalten.

6.4 Mind. 15 % der Grundstücksgrünfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzungen unter Ziff. 8.1 und 8.2 können integriert werden. Vorsiegelungen jeglicher Art (Stellplätze, Lagerflächen etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

6.5 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Gründach mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Mindestaufbaustärke muss 6 cm betragen.

Dächer von Nebenanlagen ab einer Größe ≥ 15 m² sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Mindestaufbaustärke muss 6 cm betragen.

6.6 Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zu erhaltenden Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenverseigelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.

Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

6.7 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind zu einer Schmieden Gras- und Krautflur zu entwickeln und zur baulichen Nutzung hin durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun einzufreien, welcher bereits vor der Bauphase zu errichten ist. Bauliche Anlagen, Verseigelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich des Knickschutzstreifens und im Kronentraufbereich der Überhälter nicht zulässig. Ausnahme sind geringfügige (bis 30 cm Tiefe) Modellierungen zur Entsteuerung und Wegeanlage. Die Pflege erfolgt durch jährliche Mahd ab August, das Mähgut ist abzufahren.

Hinweis: Die Knickschutzstreifen sind mit einer Mindestbreite von 5 m das dafür Eigentum zu überführen.

Innerhalb des Knickschutzstreifens am Redder ist ausnahmsweise die Anlage eines 2,5 m breiten Weges als Schotterrasen zulässig.

6.8 Der geschützte Steilhang (gg8) ist mit seiner charakteristischen Morphologie und seinem typischen Bewuchs dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind entsprechend durchzuführen, dabei ist ein durchgängiger Gehölzbewuchs als Biotopverbund zu erhalten.

Hinweis: Artenreiche Steilhänge im Binnenland sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

6.9 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Renaturierung" (R) ist für die Renaturierung und naturnahe Entwicklung der Steinau im Sinne der EG-WRRL vorgesehen. Alle Maßnahmen zur Zeitenschrlung sind zulässig. Kleinräumige bauliche Maßnahmen zur Regenwasserretention aus dem Gewerbegebiet sind ebenfalls zulässig und nach naturnahen Gesichtspunkten zu gestalten. Die Begrünung erfolgt durch Sukzession, eine zusätzliche gewässertypische Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen ist zulässig.

6.10 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Schutzwall" (SSch) muss als mind. 5 m hoher Erdwall errichtet werden. Die Wallkrone wird zusätzlich bepflanzt. Die Böschungen sind als Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 1x jährlich ab August, das Mähgut ist abzufahren.

Die Schutzmaßnahmen für den Rotmilan (Verwaltung mit Gehölzpflanzung) sind vorgezogen herzustellen.

6.11 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung" (RR) wird als naturnahes Regenrückhaltebecken mit flachen, wechselnden Böschungsneigungen hergestellt. Das Becken erhält eine Niedrigwasserabflussrinne. Diese sowie Zu- und Abläufe dürfen mit Gerölll befestigt werden. Die Zu- und Abgewässer werden als naturnahe Gewässer mit geschwungenem Verlauf angelegt. Regenwasserzuläufe dürfen ausnahmsweise mit Pflasterungen s.a. gesichert werden, ansonsten sind keine Versiegelungen zulässig. Ein zulässiger Unterhaltungsweg darf nur als Schotterrasen mit einer max. Breite von 5 m angelegt werden. Eine Einzäunung ist zulässig.

6.12 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Grünland" (G) ist als extensive Grünlandfläche mit Einzelbäumen zu erhalten und zu entwickeln. Dazu ist eine bis zu 2x jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes, alternativ eine extensive Beweidung zulässig. Bodenbearbeitungen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

6.13 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Ackerbrache mit Selbstbegrünung" (S) soll im Sinne der Zweckbestimmung entwickelt werden. Die Mahd erfolgt alle 2 Jahre zwischen August und Februar, bevorzugt jedoch nur im Februar. Das Mähgut muss abgefahren werden. Alle 2-3 Jahre ist eine Bodenbearbeitung (Grubbern, Fräsen) erforderlich.

Bei Anlage der Fläche ist einmalig kleinräumig Oberboden abzuschieben, um tockige und magere Stellen zu schaffen.

6.14 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung „Obstwiese" (OW) ist als artenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Eine Ansaat muss mit Regiosaatgut (Grünland) erfolgen. Die Mahd erfolgt 2x jährlich, das Mähgut ist abzufahren. Barkette und Anlagen zur Entsteuerung dürfen häufiger unterhalten werden.

Die Bepflanzung erfolgt als Fläche für „Kinderbeobachtung". Zulässig ist die Pflanzung von klassischen Obstbäumen und Sträuchern sowie extensiv genutzte Streuobstwiese. Die Pflanzung ist alle Hochstämme oder Stammbüsche.

Die Bepflanzung der Wege darf nur als Schotterrasen erfolgen (Breite 2,5 m).

6.15 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung vertikaler Erdkermsonden unzulässig.

6.16 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01

Ersatzquartiere Fledermäuse:

Der von der Fällung betroffene Baum weist ein Potenzial für Höhlenbäuten auf. Für den Verlust möglicher Quartiere erfolgt dies Ausgleich im Verhältnis 1:5. Nötig werden daher insgesamt fünf gefällnäte Arten betroffen sein können) 5 Ersatzquartiere, die im räumlichen Zusammenhang zum Eingriff anzubringen sind. Die Quartiere werden westlich des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 2 am Talrand der Steinau an geeigneten Bäumen fachgerecht angebracht (Lage s. Maßnahmenkarte Anlage 3 des Umweltberichts). Es werden wetterbeständige Quartiere ausgewählt.

- 2 Ganzjahresquartiere, wochenstubengeeignet
- 2 wochenstubengeeignete Spaltenquartiere für unterschiedliche Arten
- 1 wochenstubengeeignete Kastenrohre

6.17 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-02

Reviergebundene Feldlerche:

Es werden 2 Brutreviere der Feldlerche ausgeglichen. Der Flächenbedarf je ausgleichenden Revier liegt zwischen 1,5 ha (strukturreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache) und 3 ha (extensives Grünland).

Der Ausgleich ist extern zu erbringen und muss vor der ersten Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 67 bzw. zu Beginn der darauffolgenden Brutsaison (wenn die Flächeninanspruchnahme gem. **AV-06** außerhalb der Brutperiode erfolgt) funktionsfähig sein.

7. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

7.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Gewerbegebiet sind im Gelungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 der Gemeinde Büchen nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die nebenstehenden Emissionskontingente LEK,i,k (bezogen auf 1 m²) in Richtung der Wohnbebauung an Nüssauer Weg nicht überschreiten.

Plangebietsgrenzen-bereich Bebauungsplan Nr. 67	Richtungsabhängige Emissionskontingente $L_{EK,i}$ für die Wohnbebauung im Nüssauer Weg (Nüssauer Weg 145 und 147)	
Teilfläche i	tags dB(A)	nachts dB(A)
GE 01	∞	50
GE 02	∞	50
GE 03	∞	50
GE 04	∞	50
GE 05	∞	50
GE 06	∞	50
GE 07	∞	50

Tabelle: Emmissionsbeschränkungen anteilsmäßig

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 2 BauNVO. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte gem. der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Schallleistungspegel für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Gelände-Wetter, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlages, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangebietsgebiet, jedoch mit Berücksichtigung der Gebäudehöhe).
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit den Ziel, die unter 1. ermittelten Schallleistungspegel als Immissionsrichtwerte für den jeweiligen Betrieb zu unterschreiten.

Die Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzkriterien).

7.2 Zum Schutz der angrenzenden zulässigen Wohnnutzungen und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufeldeinzelgenehmigungsverfahren der Nachweis zur Schallschutz gegen Außenlärm (Eigenanteil der baulichnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

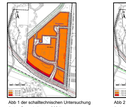


Abb 1 der schalltechnischen Untersuchung (LärmConsult Januar 2024)

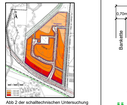


Abb 2 der schalltechnischen Untersuchung (LärmConsult Januar 2024)

Abb 4 der schalltechnischen Untersuchung (LärmConsult Januar 2024)

7.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts in dem in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellten Bereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schallzimmmrmaß gemäß den einhaltenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Beliebige Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Straße Heidewang sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereich aufgrund der Überschreitungen des geltenden Orientierungswertes tags nur in geschlossener Gebäudeform auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der geltende Orientierungswert tags nicht überschritten wird.

7.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Anforderungen der Freizeitlärm-Richtlinie durch den Freizeitlärm eingehalten werden.

8. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a + b BauGB)

8.1 An einer Grundstücksgrenze von 800 m² sowie je weitere angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein Baum zu pflanzen.

Auf größeren Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein (1) Kletter- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle 4 Stellplätze Bäume sind mit grau, staubtem oder strukturbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m² und 15 m² durchwurzelbaren Wurzelraum zu versehen.

Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.

In den Straßenraum sind mindestens sieben (7) Bäume mit Pflanzmaß anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 15 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer offenen, unversiegelten Pflanzoberfläche von mind. 12 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

8.2 Auf größeren Grünflächen (Spielplätze, Sportplätze, Parkplätze) ist mindestens 20 % der Gesamtgrünfläche mit Gehölzpflanzungen zu bepflanzen. Als Bezugsmaß für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.

Grundstücksgrenzen bilden die Grenzen des jeweiligen festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH).

Ausnahmen, sind wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie sowie untergeordnete Bauteile. Durch die e.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.

8.2.1 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante Attika.

8.2.2 Oberkante Fertigfußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Gewerbegebiete (GE) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstückstiefe parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.

8.3 Die Bepflanzung mit Gehölzen (Knick) ist mit einer Breite von 2,5 m und einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

8.4 Die Bäume innerhalb des Gelungsbereiches ab einem Stammdurchmesser von 50 cm sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Pappeln und alle Nadelgehölze. Auf die Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Büchen wird ergänzend verwiesen.

8.7 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufwertarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Alle 20 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bäume ab einem Stammdurchmesser von 50 cm sowie mehrstämmig. Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm dürfen nicht gefällt werden.

8.8 Knickneuanlagen sind mit folgenden Maßen herzustellen: Fußbreite 3,0 m, Kronenbreite 1,0 m, Knickhöhe 1,0 m. Der Knick ist mit einem Lehnkam und Oberbodenanaledung herzustellen.

8.9 Mit Ausnahme von drei Wegeäuerungen sind alle vorhandenen Knickklücken zu schließen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

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

8.10 Die Fläche mit Pflanzgebot an der Zufahrt zum Gebiet ist als dichte, mind. zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8.11 Die Wallkrone innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Sichtschutz" (SSch) ist mit einem standortheimischen Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

8.12 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Ein Rückschnitt (außer auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Aktivitätsfläche" (AF)) darf nur nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und nur alternierend im Gebiet erfolgen.

Pflanzlisten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung