

# Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerke Blohm"

## Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

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



Darstellung ohne Normcharakter  
Schnitt Treppenanlage Steilhang (ohne Maßstab)  
vereinfachte Darstellung

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH 30,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) siehe Teil B - Text Ziffer 3	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
<b>Grünflächen</b>		
	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Gestaltungsrün	
	Schutzgrün	
	Aufenthaltsfläche	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Vernässung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung 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
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßangabe in Meter	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Gesetzlich geschütztes Biotop hier: Steilhang	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

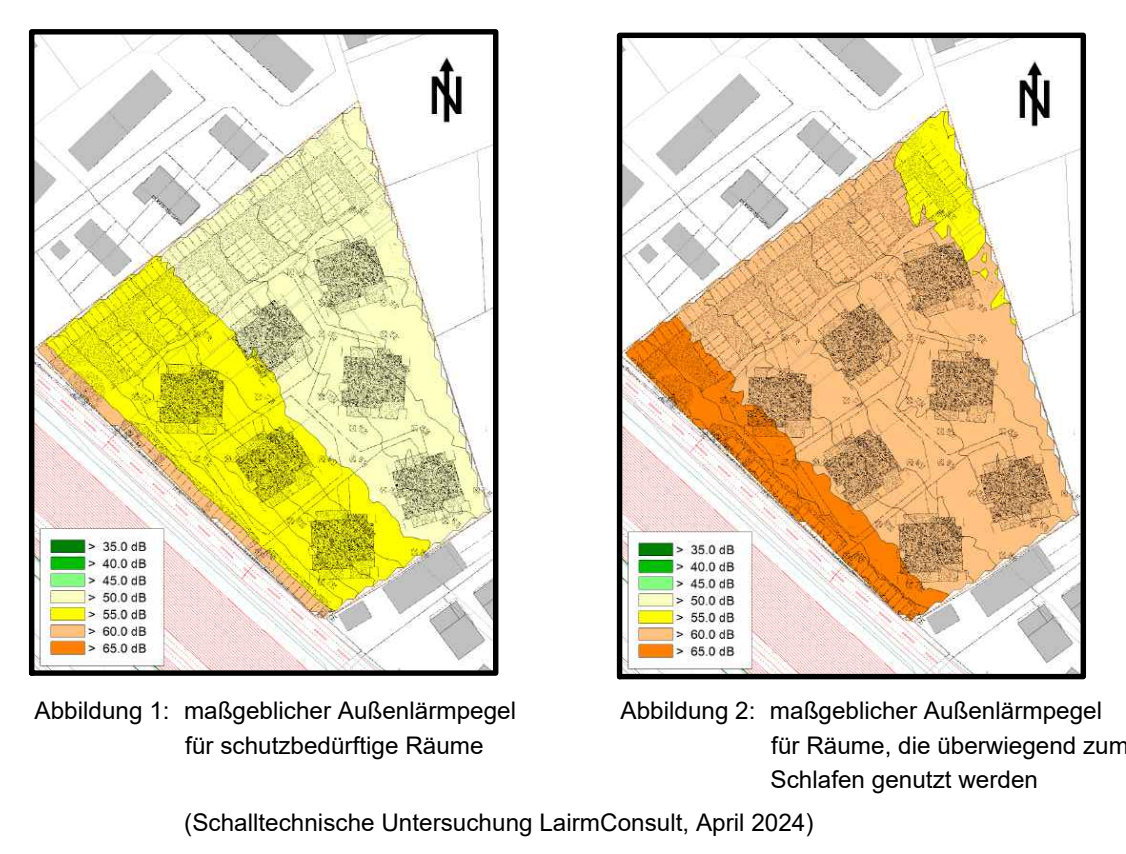
### Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorh. Flurstücksgrenze
- Vorh. Flurstücksnummer
- Vorh. Gebäude
- Künftig entfallendes Gebäude
- Vorh. Böschung
- Ungefährer Kronenbereich gemäß eingemessenem Gehölzüberhang
- Freihaltebereich um vorhandene Bäume (1,5 m Abstand zum Kronenradius)
- Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull), Punktaufnahme
- Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull) aus Höhenraster entnommen

## Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)  
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (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.  
1.2 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.
- Stellplätze und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)  
2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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 0,65 zulässig.  
2.2 Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie von Garagen oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)  
3.1 **Gebäudehöhe (GH)**  
3.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (ü.NHN) festgesetzt.  
3.1.2 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.  
3.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante der Attika.  
3.2 **Abweichende Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)  
In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen eine Länge von 25,0 m nicht überschreiten dürfen.  
3.3 **Soziale Wohnraumförderung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens 15 % der Wohnungen bzw. mind. 23 Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.  
3.4 **Soziale Wohnraumförderung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Innerhalb der Grünfläche "Aktivitätsfläche" (AF) sind gärtnerische Nutzungen jeglicher Art zulässig, dazu gehören auch kleinräumige Versiegelungen im Bereich von Wegen, Aufenthaltsbereichen und Spielflächen. Alle übrigen Flächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen zu entwickeln. Die Herstellung einer Feuerwehrezufahrt als Schotterrasen in einer Breite von 4 m ist ebenfalls zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.1 Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenananteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.  
7.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen auf Privatgrundstücken sind aus offentugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenananteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

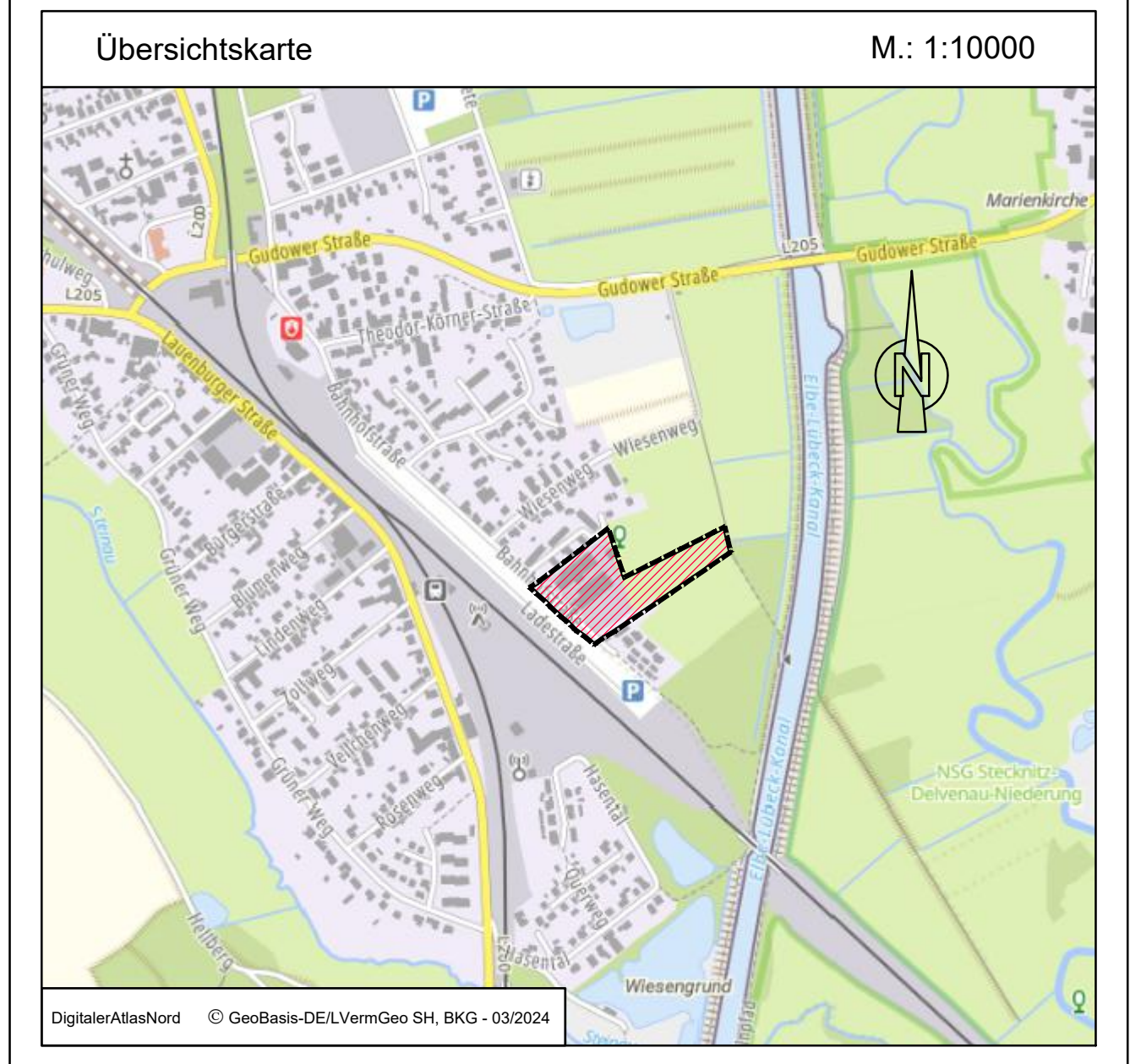
- Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- Innerhalb der tatsächlichen Kronenbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m des zum Erhalt festgesetzten Baumes und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.  
Für Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) 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.  
7.5.1 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.
- Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung "Vernässung" (V) ist als extensive Wiese zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu entwickeln. Dazu sind kleinräumige Maßnahmen der Bodengestaltung und Befestigung im Einlaufbereich sowie bei Bedarf zu Nachbarflächen zulässig. Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern sind kleinräumig vorgesehen, ansonsten soll der Offenlandcharakter erhalten werden. Die Offenhaltung erfolgt als max. zweischürige Mahd (Ende Juni und Ende August). Bodenbearbeitungen sowie die Verwendung von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Weitere bauliche Anlagen und Bodenbewegungen, über die Maßnahmen zur Wasserwirtschaft hinaus, sind ebenfalls nicht zulässig.
- Im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops (ggB) ist an einer Stelle eine aufgeständerte, lichtdurchlässige Treppenanlage mit einer maximalen Breite von 1,50 m ausnahmsweise zulässig. Die Gründung erfolgt durch je ein Punktfundament am Böschungsfuß und auf der Böschungskrone, eine Befestigung im Bereich des Hangs ist nicht zulässig. Unterhalb der Treppe ist der vorhandene Grünbestand zu erhalten, das gilt auch für die Bauphase. Die Treppenanlage muss außerhalb von Baumkronen liegen.
- 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.
- Fläche für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
9.1 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzung ist im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.



- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen 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.
  - 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 gras-, stauden- oder straubewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m<sup>2</sup> bzw. 15 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.  
Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.
- Hinweise:**
- Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können beim Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
  - Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder**  
(§§ 49 i.V.m. 86 BauNVO)  
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen (Stand 10.10.2023) ist anzuwenden.
  - Kompensationsnachweis**  
Als Kompensation für ..... wurde ein Ausgleichsbedarf von ..... m<sup>2</sup> Fläche ermittelt, der auf dem Flurstück ....., Flur .... der Gemarkung .... erbracht wird.

## Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbaordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerke Blohm", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerke Blohm"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB				
§3(1)	§4(1)	§3(2)	§4(2)	§4a(3)
○	○	○	○	○

Stand: 28.10.2024 / SR  
P-Nr.: 23 / 1557

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe  
Papierberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 70  
E-Mail: odesloer@gsp-gd.de  
Internet: www.gsp-gd.de