

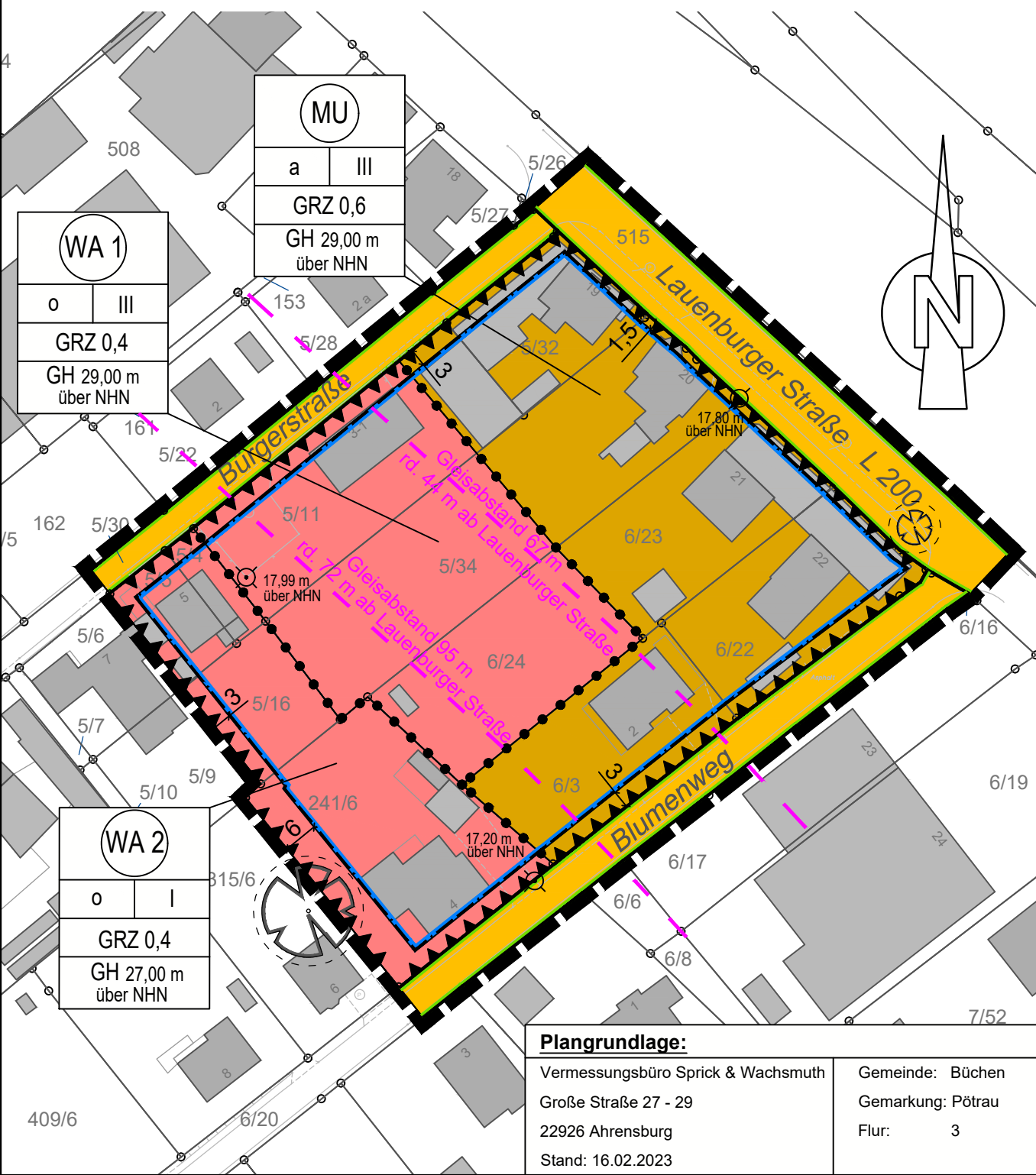
Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 51a

"Südöstlich Bürgerstraße, südwestlich Lauenburger Straße und nordwestlich Blumenweg"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

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



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Urbane Gebiete	§ 6a BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	§ 16 BauNVO
GH 27,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Abweichende Bauweise	§ 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
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
	Maßangabe in Meter	
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	Vorh. Flurstücksnummer	
	Vorh. Gebäude	
	Baumkrone	
	Feihaltebereich um bestehende und/oder zu erhaltende Bäume (1,5 m Abstand zur Kronentraufe)	
	Überkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6, 4 und 6a BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind Anlagen für kirchliche sowie für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänken und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- Urbanes Gebiet**
Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind Wohnungen straßenseitig entlang der Lauenburger Straße nur oberhalb der Erdgeschossenebene (EG) zulässig.
- Vollgeschosse, Geschossfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 17, 20, 21a BauNVO)
2.1 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sowie des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird das Untergeschoss (UG) gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mit angerechnet, wenn die Hauptnutzung des ruhenden Verkehrs überwiegt.
- Höhe von baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sowie innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (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 Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Daches.
- Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)
Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o], wobei die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) entlang der Flurstücksgrenzen zum Flurstück 515, Flur 4 Gemarkung Pötrau (Lauenburger Straße L200) mit verringerten gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig ist.
- Soziale Wohnraumförderung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei (2) Wohnungen mindestens eine (1) Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Innerhalb der tatsächlichen Kronentraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m 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.
6.2 Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.
6.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) und des Urbanen Gebietes (MU) 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.
6.4 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- 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.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Schutz vor Verkehrslärm
Zum Schutz der Wohnnutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.
8.2 Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
8.3 Für Neu-, Um- und Ausbauten sind ebenerdige Außenwohnbereiche innerhalb des Urbanen Gebietes bis zu einem Abstand von 10 m zur Straßenmitte der Lauenburger Straße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.

- 8.4 Für Neu-, Um- und Ausbauten sind befestigte Außenwohnbereiche in den Obergeschossen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von etwa 79 m zur Mitte der Lauenburger Straße und innerhalb des urbanen Gebiets bis zu einem Abstand von etwa 27 m zur Mitte der Lauenburger Straße nur in geschlossener Gebäudeform zulässig.
- 8.5 Offene Außenwohnbereiche, sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und für Urbane Gebiete von 64 dB(A) tags eingehalten wird.
- 8.6 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 8.7 Technische Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen
- Entlang der Lauenburger Straße sind in einem Abstand von weniger als 44 m zur Grundstücksgrenze Gebäude mit einer elastischen Gebäudelagerung zu errichten.
- Für die weiteren Flächen gelten folgende bauliche Vorkehrungen
 - Abstand von 44 m bis 72 m zur Grundstücksgrenze entlang der Lauenburger Straße: (erste) Deckeneigenfrequenzen $f_0 \leq 12 \text{ Hz}$.
 - Abstand $\geq 72 \text{ m}$ zur Grundstücksgrenze entlang der Lauenburger Straße: (erste) Deckeneigenfrequenzen $f_0 \leq 30 \text{ Hz}$.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
9.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist je 400 m² Grundstücksfläche mind. ein (1) Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder ein (1) hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
9.2 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 strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von 12 m² bzw. 15 m² durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.
Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist. Die Stellplatzbegrünung kann auf die Festsetzung 8.1 angerechnet werden.

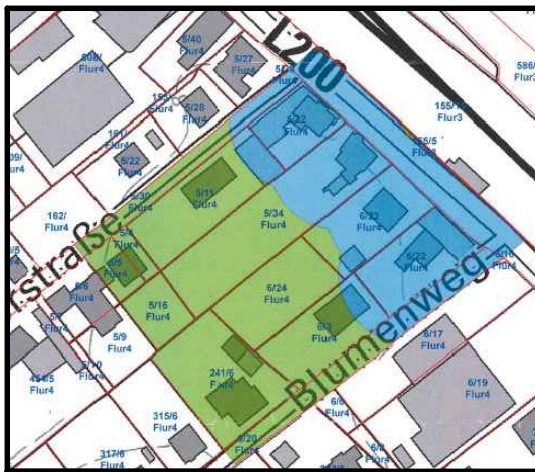
Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 Landesbauordnung (LBO))

- Einfriedungen**
Die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind zu öffentlichen Straßen mit lebenden Laubholzhecken in einer Höhe von mindestens 1,00 m auf einem 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen einzufrieden und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3-4 Pflanzen je laufenden Meter zu verwenden, so dass eine geschlossene Pflanzung entsteht. Vor den Hecken sind grundstücksseitig (Zaun, Hecke, Straße) weitere Einfriedungen zulässig, sofern diese die Höhe der Hecken nicht überschreiten. Die Bereiche der Grundstückszufahrten, -zugänge und Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Zulässig sind hier Pfeiler und Tore.

Hinweise:

- Kampfmittel**



Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich zum Teil um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Demzufolge muss auf der entsprechenden Fläche der geplanten baulichen Anlagen bzw. der bodeneingreifenden Maßnahmen eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den festgestellten Kampfmittelverdacht abschließend bewerten zu können.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition im gesamten Plangeitungsbereich nie gänzlich auszuschließen sind.

Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem (Quelle: Kampfmittelräumdienst; März 2023)

- Artenschutz**

- 2.1 Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser $>30 \text{ cm}$ ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
- 2.2 Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmessern $>60 \text{ cm}$ müssen vor Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.
- 2.3 Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermaustagesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.
- 2.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-1
Ausgleich für Gehölzbrüter:
Als Ausgleich für Gartenbereiche mit einem hohen Bewuchs- (Gehölz-)Anteil wird eine Ausgleich für Brutvögel erforderlich. Der Ausgleichsbedarf beträgt 600 m² und wird über das Ökokonto 02-Obstbaumwiese der Gemeinde Büchen ausgeglichen.
Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-2
Ausgleich für Gebäudebrüter:
Als Ausgleich für Gebäudebrüter an den bestehenden Gebäuden ist pro abgerissenem Haus ein Ersatz durch Nischen- und Gebäudebrüterkästen (z.B. Hasselfeld Naturschutz, Kasten NBFK, H-35, NBH oder vergleichbar) erforderlich. Anzahl pro Haus: 10 Ersatzkästen

- Stellplätze**
Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büchen (Stand 10.10.2023) ist anzuwenden.
- Denkmalschutz**
Das Postamt in der Lauenburger Straße 25 ist ein eingetragenes Kulturdenkmal (ONR 37509) gem. § 8 DSchG S-H. Gemäß §12 Abs. 1. Nr. 3 DSchG-SH bedürfen bauliche Maßnahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, wenn diese zur Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals führen und dazu geeignet sind, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Der Umgebungsschutz bezieht sich auf die Grundstücke an der Lauenburger Straße und Blumenweg. Als Fassadenfarben ist Weiß nicht genehmigungsfähig. Dachendeckungen in glasierte oder glänzende bzw. reflektierende Materialien sind für die Dachendeckung nicht genehmigungsfähig.
- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51a "Südöstlich Bürgerstraße, südwestlich Lauenburger Straße und nordwestlich Blumenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Südöstlich Bürgerstraße Hausnummern 1 bis 5 (nur ungerade Hausnummern), südwestlich Lauenburger Straße Hausnummern 19 bis 22 sowie nordwestlich Blumenweg Hausnummern 2 bis 4 (nur gerade Hausnummern)



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 51a

"Südöstlich Bürgerstraße, südwestlich Lauenburger Straße und nordwestlich Blumenweg"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB §3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §10 ● ● ○ ○ ○		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 - 79 E-Mail: oldesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de
Stand: 31.08.2026 / SR		
P-Nr.: 24 / 1611		