

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 69

"Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm"

Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

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



Teil B - Text

1. 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.

2. 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, überdeckte 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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. 24 Wohnungen so zu erstellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

6. Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb der Grünfläche „Aufenthaltsfläche“ (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.

7. 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 wasserundurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.
- 7.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen auf Privatgrundstücken sind aus offengliedigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
- 7.3 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- 7.4 Innerhalb der tatsächlichen Kronenraufbereiche 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 die Oberflächenbefestigung sind ausschließlich wasserundurchlässige Materialien zu verwenden.
- 7.5 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.
- 7.6 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 Einflusbereich sowie bei Bedarf zu Nachbarflächen zulässig. Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern sind kleinräumig vorgesehen, ansonsten ist der Offenlandschaftscharakter zu erhalten. Die Offenhaltung erfolgt als max. zweischürige Mahd (Ende Juni und Ende August). Bodenbearbeitungen sowie die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Weitere bauliche Anlagen und Bodenbewegungen, über die Maßnahmen zur Wasserwirtschaft hinaus, sind ebenfalls nicht zulässig. Ansaat aller bauteilig in Anspruch genommenen Flächen mit zertifiziertem Regioasagut der Ursprungsregion 1, Kräuteranteil mind. 30 %.
- Im nördlichen Randbereich der Wiese ist zur Herstellung eines durchgängigen Gehölzstreifens zur Nachbargröße (siehe rote Linie in der nachfolgenden Abb.) eine Gehölzpflanzung vorzusehen, zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische, zertifizierte Gehölze der folgenden Arten zu verwenden: Crataegus monogyna, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Frangula alnus, Salix caprea, Sambucus nigra. Die Gehölzpflanzung muss eine Fläche von ca. 500 m² umfassen. Eine Einzäunung bis zur Herstellung des Anwuchs Erfolges ist erforderlich.

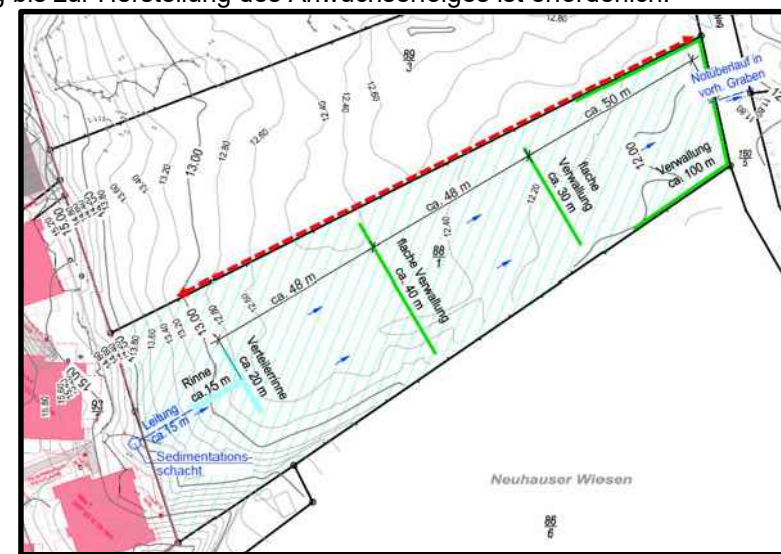


Abbildung: Maßnahmen im Grünland - BN Umwelt GmbH, September 2025, verändert

- 7.7 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 an 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.

7.8 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01

Künstliche Nisthilfen:

Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden 6 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an Gebäuden angebracht. Da es sich um ungefährdete Arten handelt ist ein zeitlicher Bezug hinnehmbar und die Kästen können erst nach Fertigstellung der Gebäude angebracht werden.

- Ersatzquartiere an Gebäuden:
- 2 Nistkästen für Sperlinge (Kolonnekästen, unabhängig vom Bestand)
 - 2 Nistkästen für Höhlenbrüter
 - 2 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

7.9 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01 Fledermäuse

Künstliche Ersatzquartiere: 2 Ganzjahres-Fassadenkästen an Gebäuden

Ersatz(sommer)quartiere an Bäumen und Gebäuden: 2 Spaltenkästen an Bäumen, 2 Großraumhöhlen an Bäumen

Die Spaltenkästen und Großraumhöhlen werden an Bäumen und/oder Gebäuden im Umfeld angebracht, (s. auch Hinweise, Ziff. 1.5)

8. 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 solarer Strahlungsenergie ist zulässig.

9. 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)

- 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.

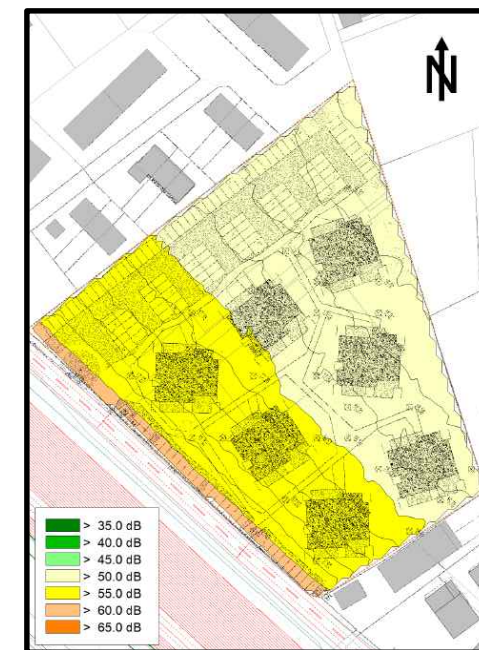


Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

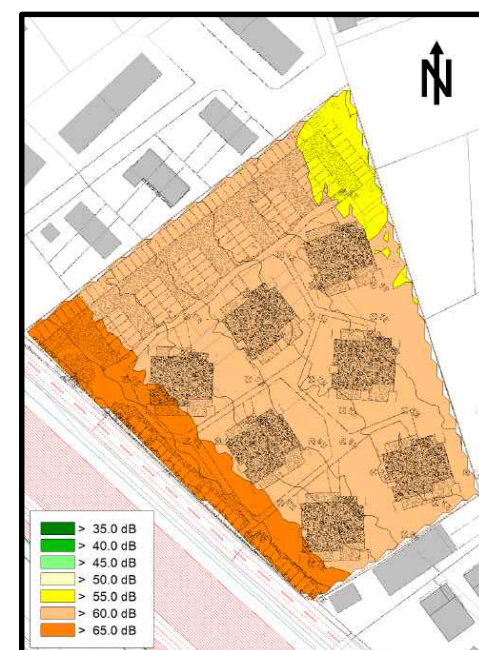


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

(Schalltechnische Untersuchung LärmConsult, April 2024)

- 9.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte 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 Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 9.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen sind ab dem 3. Obergeschoss nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 9.4 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.
- 9.5 Technische Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen
- Entlang der Bahnhofstraße ist die Deckeneigenfrequenz in einem Abstand von weniger als 26 m zur Grundstücksgrenze mit $f_0 \leq 50 \text{ Hz}$ vorzusehen.

10. 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)

- 10.1 Je Gebäude ist innerhalb der festgesetzten Wohnbaufläche ein großkroniger Laubbau mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen. Die Bepflanzung auf der festgesetzten Fläche „Gemeinschaftsstellplätze“ ist hierbei nicht anrechenbar.
- 10.2 Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 10.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.
- 10.3 Die Anpflanzfläche zur nördlichen Grundstücksgrenze ist als freiwachsende oder geschnittene Laubholzhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke darf eine Mindesthöhe von 1,20 m nicht unterschreiten.
- 10.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig und an Ort und Stelle zu ersetzen. Eine Verschiebung um 1-2 m ist zulässig. Kronengestaltungsmaßnahmen dürfen nur durch qualifizierte Fachpersonen erfolgen. Unterhalb der Baumkronen sind nur Grünflächen zulässig oder ausnahmsweise wasserundurchlässige Bodenbeläge, wenn diese einen Mindestabstand von 2,0 m zum Baumstamm einhalten. Bestehende Versiegelungen dürfen in gleicher Ausführung erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden.
- 10.5 Auf Stellplatzanlagen ist je 10 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger standortheimischer Laubbau als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 12 m² bzw. 15 m² durchwurzelbarem Wurzelraum zu versehen.
- Hinweis: Sofern die Stellplatzanlage nicht durch Photovoltaikanlagen überdeckt ist.

Hinweise:

1. Artenschutz

1.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Bauzeitenregelung Fledermäuse:

In den Gebäuden sind potenzielle Quartiere möglich, so dass die Bauabläufe mit einer Ökologischen Baubegleitung so abzustimmen sind, dass sich vor dem Abriss des Gebäudes keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses geschädigt werden. Da auch im Winter Tiere nicht ausgeschlossen werden, ist vor Abrissarbeiten eine Überprüfung durch Fachpersonal mit Endoskopkontrolle an Spalten erforderlich. Je nach Ergebnis kann eine Umsetzung von Tieren durch die Baubegleitung nötig werden (s.a. Ersatzquartiere).

1.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

Die Helligkeit aller neuen Beleuchtungen im Bereich des Geltungsbereichs wird durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau gehalten. Die Beleuchtung wird durch Bewegungsmelder o.ä. so gesteuert, dass i.d.R. Beleuchtung im Außenbereich nicht angeschaltet ist, sich aber bei Bedarf einschaltet.

Es werden voll abgeschirmte Leuchtkörper installiert und baulich so gestaltet, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel werden LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von 2400 bis maximal 2700 Kelvin verwendet.

Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbleibenden Quartiere sowie ggf. zu installierenden Ersatzquartiere nicht zu entwerfen.

Hinweis: Die getroffenen Minimierungsmaßnahmen sind auch an der Treppe im geschützten Steilhang umzusetzen. Die Beleuchtung ist hier auf das Mindestmaß zu beschränken und Abstrahlungen nach oben sind zu vermeiden.

1.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Reptilienzaun:

Herstellung eines bauzeitlichen Folienzauns an der unteren Böschung an der Bahnhofstraße, so dass Tiere nicht die Straße überqueren.

Okol. Baubegleitung für den Bau der Treppe zur P+R-Anlage:

Für die Anlage von Punktfundamenten erfolgt ein Eingriff in den Boden der Böschung mit Zaunedeckenspotenzial. Eingriffe sind daher im Zeitraum Mai bis August durchzuführen, wenn Tiere mobil sind und nicht im Boden ruhen. Durch Baubegleitung ist sicher zu stellen, dass im Baubereich keine Tiere getötet werden.

1.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28.29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störereinflüsse anpassen können. Ein Weiterbau ist dann auch in der Brutperiode möglich.

1.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01 Fledermäuse

Die Spaltenkästen und Großraumhöhlen als Ersatzquartiere für die Fledermäuse werden an Bäumen und/oder Gebäuden im Umfeld angebracht (s. auch Ziff. 7.9).

2. Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder

(§§ 49 i.V.m. 86 BauNVO)

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

3. Archäologie

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem archäologischen Interessengebiet.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

4. Boden

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Grundstück, das als Verdachtsfläche (§ 2 Abs. 4 BBodSchG) einzustufen ist. Vor Umsetzung des Bebauungsplanes sind in Absprache mit dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz erneut Bodenuntersuchungen im Verdachtsbereich durchzuführen. Des Weiteren ist die weitere Umsetzung (Abbrucharbeiten) in enger Begleitung durch die untere Bodenschutzbehörde durchzuführen.

5. Kampfmittel

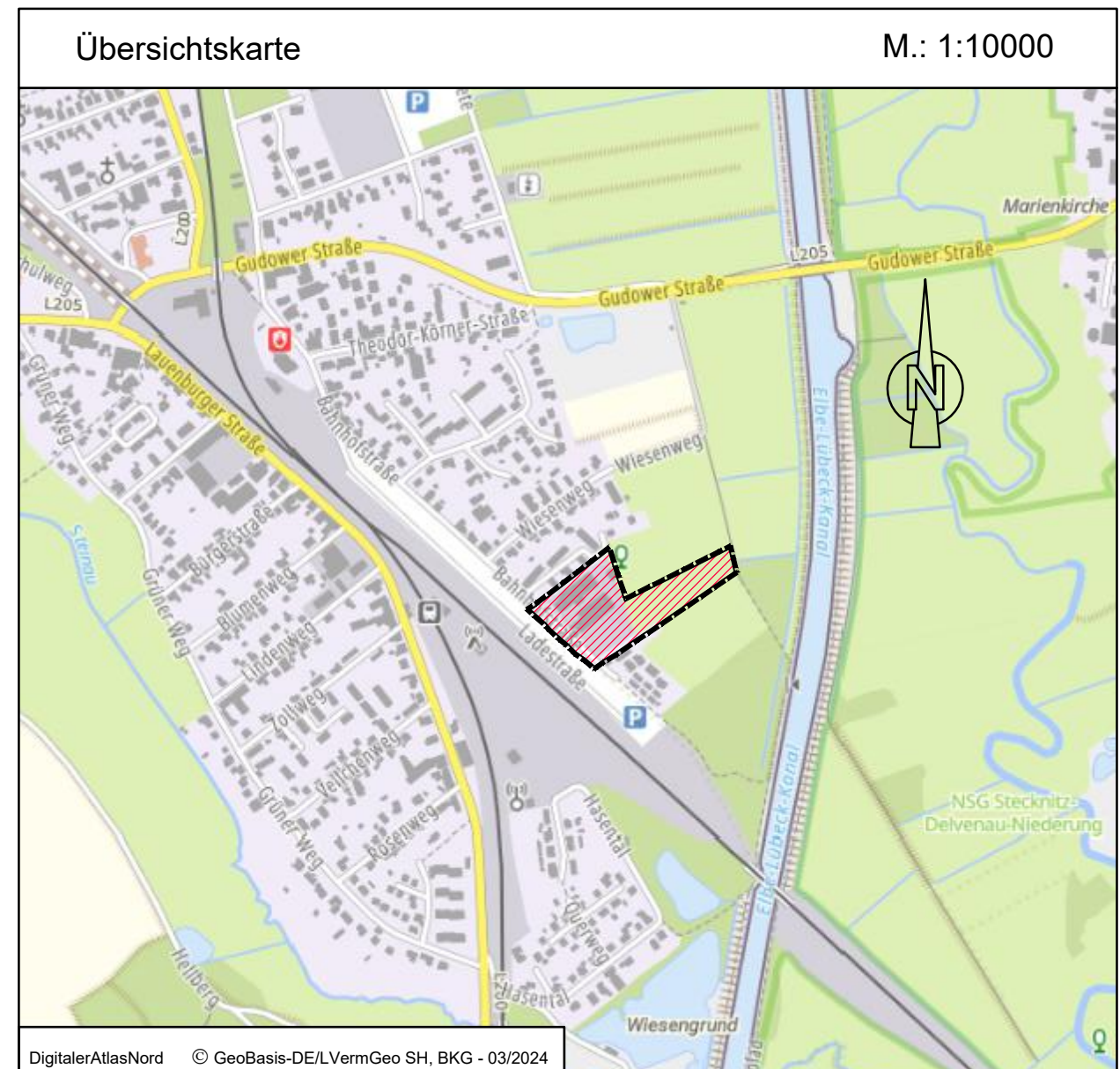
Die Abfrage einer Kampfmittelfreigabe hat eine Gültigkeit von 5 Jahren.

6. Vorschriften

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

Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbaurichtung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk 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, Normteilwerk Blohm"

Kreis Herzogtum Lauenburg