Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 43 "Ladestraße/Bahnhofstraße"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990/2013

M.1:1000

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — **Rechtsgrundlagen**

Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl
- GR — Grundfläche
- I / II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen — § 9 (1) Nr.5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- BH — Bauhof
- RD — Rettungsdienste
- SR — Sozialräume

Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB

Zweckbestimmung:

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P+R — Park- and Rideanlage
- P — Bus — Abstellfläche für Busse
- Fahrradabstellanlage
- Bushaltestelle

Grünflächen — § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- GG — Gestaltungsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr.20, 25 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr.20 BauGB

Zweckbestimmung:

- SK — Sukzessionsfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) Nr.25a BauGB

Zweckbestimmung:

- HG — Hanggestaltung
- Anpflanzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) Nr.25a,25b BauGB

Zweckbestimmung:

- HG — Hanggestaltung
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- M — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) Nr.4, 22 BauGB

Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten — § 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO
- Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn — § 9 (1) Nr.21 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen — § 9 (6) BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B — Biotop "Steilhang"
- Bahnanlagen

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. Flurstücksgrenze
- 53 — vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- Sichtdreieck

Teil B - Text

1. **Ausschluss der Wohnnutzung gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

   In den Gemeinbedarfsflächen ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

2. **Einzäunung gemäß § 9 (4) BauGB**

   2.1 An allen Grundstücksgrenzen entlang der Bahnstrecke sind Einfriedungen in mindestens 1,25 m Höhe die auch unmittelbar südlich der Grundstücksgrenze verlaufen können zu errichten. An Stelle eines Zaunes kann auch ein Wall mit 1,50 m Mindesthöhe angelegt werden.

   2.2 Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen der Gemeinbedarfsflächen (Bauhof, Rettungsdienste, Sozialräume) sowie im Bereich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Abstellfläche for Busse" sind in einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

   3.1 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Errichtung von Fahrradabstellanlagen, auch in Sammelschließanlagen, Buswartehäuschen, Tunnel- und Treppenüberdachungen sowie einer Servicestation für Fahrräder zulässig.

   3.2 Die unter Ziffer 3.1 genannten baulichen Anlagen können auch überdacht werden.

4. **Zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO**

   Die zulässige Grundfläche für die Gemeinbedarfsflächen "Bauhof" und "Rettungsdienste" dürfen durch die in § 19 (4) Ziffer 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen, zu denen auch befestigte Lagerflächen gehören, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

5. **Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a+b BauGB**

   5.1 Die östlich gelegene Maßnahmenfläche (SK) ist als Offenlandfläche dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu ist eine jährliche Mahd ab Ende September durchzuführen. Gehölzrückschnitte sind zulässig. Das Einbringen von Substrat, Düngung usw. sowie die Veränderung der Bodengestalt sind nicht zulässig. Der vorhandene Trampelpfad und die vorhandenen Skulpturen unterliegen dem Bestandsschutz und der Verkehrssicherung. Die angelegten 10 Zauneidechsenhügel sind dauerhaft zu sichern.

   5.2 Alle Bäume entlang der Böschung an der Bahnhofstraße (HG) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Ergänzung ist an den markierten Standorten die Neuanpflanzung von weiteren Bäumen vorgesehen, Stammumfang mind. 16-18 cm, Baumart Capinus betulus vorgesehen. Auch diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen. Jegliche Bodenveränderungen entlang der Böschung sind unzulässig.

   5.3 Für die Stellplatzanlagen ist pro 10 Stellplätze mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm anzupflanzen, pro Baum ist eine Baumscheibe von mind. 10 m² unversiegelt zu lassen. Östlich des Fußgängertunnels sind nur heimische Laubbäume zulässig.

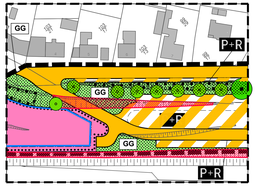
   5.4 Für die Beleuchtung dürfen nur LED-Lampen, oder vergleichbare Leuchten verwendet werden. Das gilt nicht, wenn sicherheitstechnische Gründe eine andere Beleuchtung erfordern. Leuchtanlagen sind so auszurichten, dass sie geringst möglich in die Grünflächen einwirken.

   5.5 Senkrechte Glaswände > 5 m² sind mit Vogelschlag-Schutzglas auszustatten, alternativ ist das Aufbringen von Muster- oder Designfolien sowie Farbgestaltung zulässig. Verspiegelte Glasfassaden sind nicht zulässig.

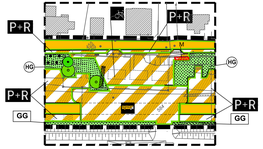
   5.6 Die Parkplatzbegrünung (GG) erfolgt als magere Staudenflur, teilweise mit Zierstauden, teilweise mit Naturstauden, die gärtnerisch zu pflegen sind. Die Gestaltung und Funktion als Versickerungsmulde ist zusätzlich vorgesehen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Zielsetzung „magere Staudenflur und Versickerungsfläche" zu pflegen. Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.

   5.7 Das Gebäude der Rettungskräfte ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Lage Biotop



Ausschnitt "A"
(geplante Nutzung der Gemeinde)



Hinweise

1. **Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.**

2. **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.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 "Ladestraße/Bahnhofstraße" für das Gebiet, der ehemaligen Ladestraße der Deutschen Bahn AG, das umgrenzt wird durch die Bahnhofstraße und deren Verlängerung bis zum Elbe-Lübeck-Kanal sowie durch den Lärmschutzwall entlang der Bahntrasse Hamburg-Berlin und das Feuerwehrgelände bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten: montags - freitags außer mittwochs von 8.00 - 11.30 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30 - 17.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 (2) BauGB i. V. mit § 13a BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Büchen, den .....

   Siegel ..... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

   Schwarzenbek, den .....

   ..... öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Büchen, den .....

   Siegel ..... Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Büchen, den .....

    Siegel ..... Bürgermeister

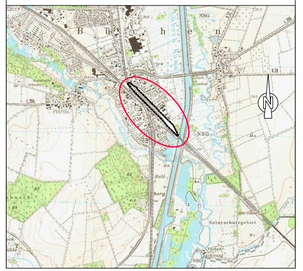
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 43 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

    Büchen, den .....

    Siegel ..... Bürgermeister

Übersichtskarte

M.1:25000



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 43 "Ladestraße/Bahnhofstraße"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) ● §4(1) ● §4(2) ● §3(2) ● §4a(3) ○ §10 ●

GSP
Büro für Stadtplanung und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Gerd Schröder-Poppe
Gosch-Schmuck-Platz 10
21493 Schwarzenbek
Tel. : 0 40 31 / 67 07 - 0
Fax : 0 40 31 / 67 07 79
E-mail: schroeder-poppe@gsp-sbk.de

Stand: 24.10.2016 / L.

P-Nr.: 15-1038