

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

Teil A - Planzeichnung Es gilt die BauNVO 1990/2013 M.1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Vermessungsplan (VDP)	Gemeinde	Büchen
Wahlkreis 10	Gemarkung	1916a
2408 Schwarzwald	Flur	3

Planzeichenerklärung

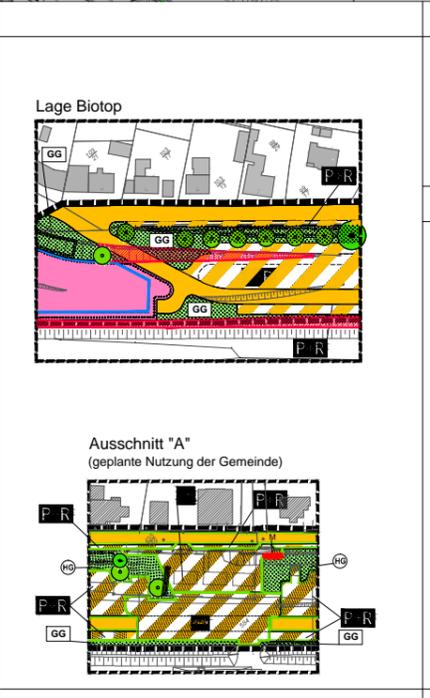
Planzeichenerklärungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	
GR Grundfläche	
I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Offene Bauweise	
Baugrenze	
Einrichtungen 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	
Verkehrflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Zweckbestimmung	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	
Park- und Ridesanlage	
Abstellfläche für Busse	
Fahrradabstellanlage	
Bushaltestelle	
Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (8) 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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Sukzessionsfläche	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Zweckbestimmung	
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	
Hanggestaltung	
Erhaltung von Bäumen	
Sonstige Planzeichen	
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	
Biotop "Steilhang"	
Bahnanlagen	
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorn Flurstücksangabe	
vorn Flurstücksnummer	
vorn Gebäude	
Sichtdreieck	

Teil B - Text

- Ausschluss der Wohnnutzung gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.**
In den Gemeinbedarfsfächen ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
- Einziehung gemäß § 9 (6) BauGB.**
2.1 An allen Grundstücksgrenzen entlang der Bahntrasse 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 Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen der Gemeinbedarfsfächen (Bauhof, Rettungsdienste, Sozialräume) sowie im Bereich der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Abstellfläche für Busse" sind in einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB.**
3.1 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Errichtung von Fahrradstellanlagen, auch in Sammelstellanlagen, Bauseitlichen, Tunnel- und Treppen-überdachungen sowie einer Servicestation für Fahrräder zulässig.
3.2 Die unter Ziffer 3.1 genannten baulichen Anlagen können auch überdacht werden.
- Zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO.**
Die zulässige Grundfläche für die Gemeinbedarfsfächen "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.
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a+b BauGB.**
5.1 Die östlich gelegene Maßnahmenfläche (SG) 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, Düngemittel sowie die Veränderung der Bodengestalt sind nicht zulässig. Der vorhandene Transportweg und die vorhandenen Skulpturen unterliegen dem Bestandsschutz und der Verkehrsicherung. Die angelegten 10 Zaunabschnitte 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 Neupflanzung von weiteren Bäumen vorgesehen. Stammumfang mind. 16-18 cm, Baumart *Caprea 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 Baumstube von mind. 10 m² unversiegelt zu lassen. Östlich des Fußgängerunnels sind nur *heimische* Laubbäume zulässig.
5.4 Für die Beleuchtung dürfen nur LED-Lampen, oder vergleichbare Leuchten verwendet werden. Das gilt nicht, wenn sicherheitsrechtliche Gründe eine andere Beleuchtung erfordern. Leuchtanlagen sind so auszurichten, dass sie möglichst 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 Parkplatzbegrenzung (GG) erfolgt als magere Staudenflur, teilweise mit Zierstauden, teilweise mit Nadelstauden, die gärtnerisch zu pflegen sind. Die Gestaltung und Funktion als Versicherungsmasse ist zusätzlich vorgesehen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Zielsetzung „magere Staudenflur und Versicherungsmasse“ zu pflegen. Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.
5.7 Das Gebäude der Rettungskräfte ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.



Hinweise

- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
- In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschießen. 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 Lärmschuttwall entlang der Bahntrasse Hamburg-Berlin und das Feuerwehrgebäude bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.