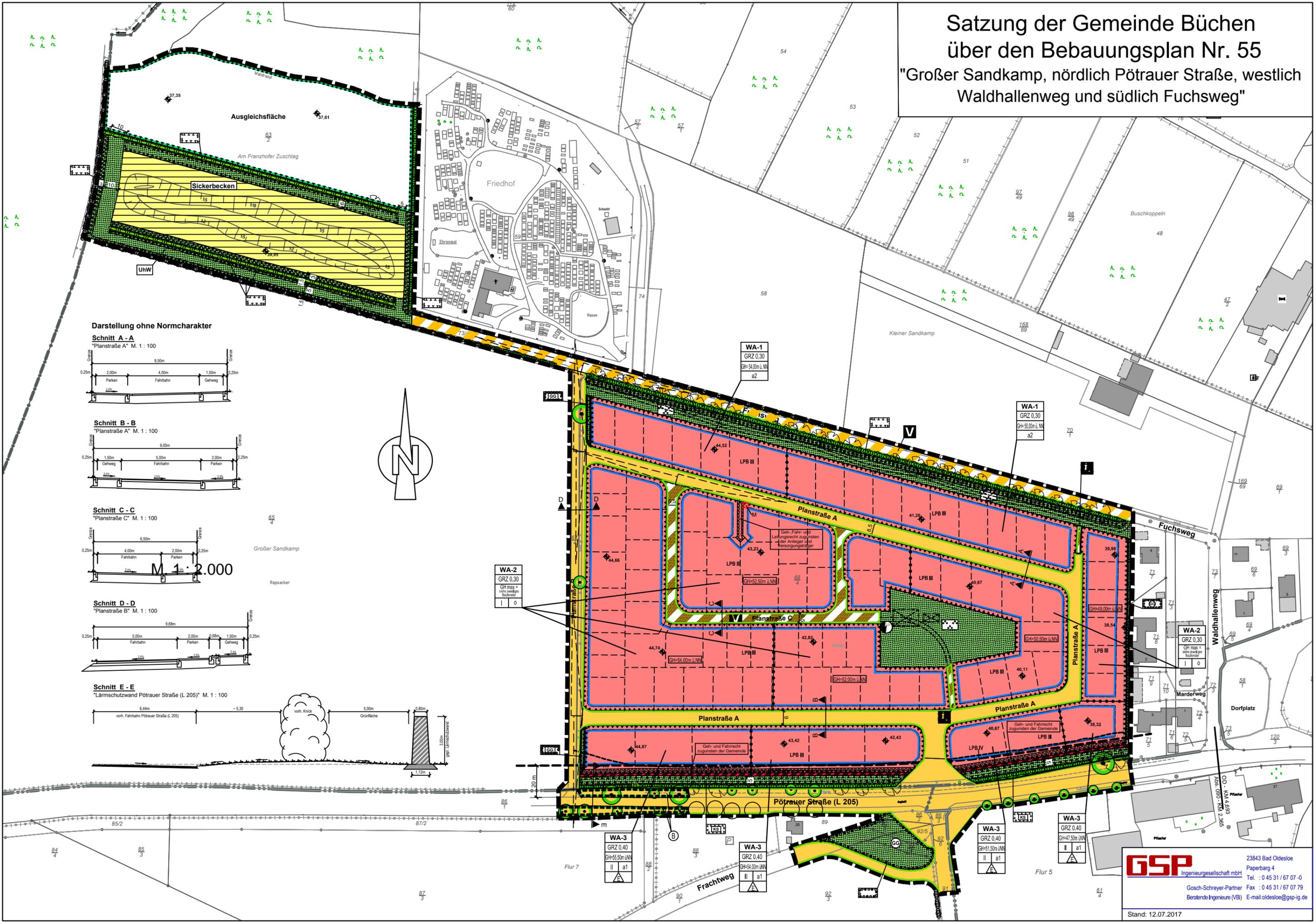
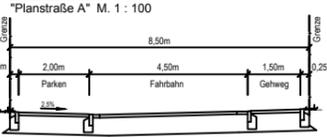


Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 55 "Großer Sandkamp, nördlich Pöttrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg"

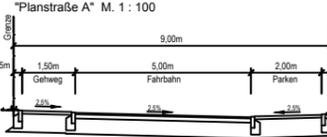


Darstellung ohne Normcharakter

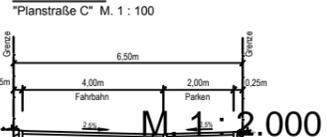
Schnitt A - A



Schnitt B - B

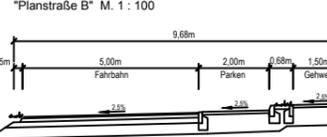


Schnitt C - C

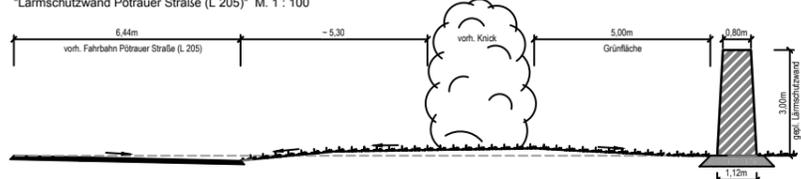


M. 1 : 2.000

Schnitt D - D



Schnitt E - E



GSP Ingenieurgesellschaft mbH
 23843 Bad Oldesloe
 Paperberg 4
 Tel. : 0 45 31 / 67 07-0
 Fax : 0 45 31 / 67 07-9
 Gosch-Schreyer-Partner
 Beratende Ingenieure (VBI) E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 12.07.2017

Planzeichenerklärung

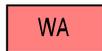
Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GH

maximale Gebäudehöhe in m über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
§ 22 und § 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig

a

Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



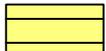
Verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg

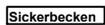
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

§ 9 Abs.1 Nr.12, 14
und Abs.6 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:



Sickerbecken



Trafostation

Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15
und Abs.6 BauGB



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



Parkanlage



Gestaltungsgrün



Unterhaltungsweg



Knickschutzstreifen

Satzung der Gemeinde Büchen
über den Bebauungsplan Nr. 55
"Großer Sandkamp, nördlich Pöttrauer Straße, westlich
Waldhallenweg und südlich Fuchsweg"

GSP

Ingenieurgesellschaft mbH

Gosch-Schreyer-Partner

Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe

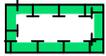
Paperberg 4

Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0

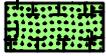
Fax : 0 45 31 / 67 07 79

E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

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



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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grundnutzung öffentliche Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB



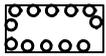
Anpflanzen von Knick



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a,25b BauGB



Zweckbestimmung:
Gestaltungsgrün



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Erhaltung von Bäumen

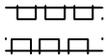
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.4, 22 BauGB

M

Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Büchen § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

LPB III / IV

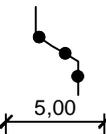
Lärmpegelbereich



Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Lärmschutzwand h= 2,50 m. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs.4 BauNVO § 16 Abs.5 BauNVO

Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 Abs.6 BauGB



Anbauverbotszone § 29 Abs.1A StrWG oder § 9 Abs.1 FStrG

OD

KM 28.399

Ortsdurchfahrtsgrenze § 5 Abs.4 FStrG oder § 4 StrWG



Geschützter Knick § 21 Abs.1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

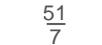
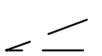
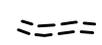


gesetzlich geschütztes Biotop (Allee) § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG

**Satzung der Gemeinde Büchen
über den Bebauungsplan Nr. 55**
 "Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich
Waldhallenweg und südlich Fuchsweg"

| | |
|---|---|
| GSP Ingenieurgesellschaft mbH | 23843 Bad Oldesloe |
| | Paperberg 4 |
| | Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0 |
| | Gosch-Schreyer-Partner Fax : 0 45 31 / 67 07 79 |
| Beratende Ingenieure (VBI) | E-mail: oldesloe@gsp-ig.de |

Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|--|--|
|  | vorh. Flurstücksgrenze |
|  | künftig entfallende Flurstücksgrenze |
|  | in Aussicht genommene Flurstücksgrenze |
|  | vorh. Flurstücksnummer |
|  | vorh. Gebäude |
|  | Sichtdreieck |
|  | Lage der Straßenquerschnitte |
|  | Oberkante Gelände in m über NN (Normalnull) |
|  | Wege |
|  | Knick außerhalb des Geltungsbereiches |
|  | Kronenbereich |
|  | Versickerungsanlage, unterirdisch Löschwasserzisterne, unterirdisch |

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.1 Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalnull (ü.N.N.).
- 2.2 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. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 In der abweichenden a1 Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 30,0 m nicht zulässig sind.
- 3.2 In der abweichenden a2 Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 20,0 m nicht zulässig sind.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) 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 Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.

Satzung der Gemeinde Büchen
über den Bebauungsplan Nr. 55
"Großer Sandkamp, nördlich Pöttrauer Straße, westlich
Waldhallenweg und südlich Fuchsweg"

| | |
|---|---|
| GSP Ingenieurgesellschaft mbH | 23843 Bad Oldesloe |
| | Papierberg 4 |
| | Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0 |
| | Gosch-Schreyer-Partner Fax : 0 45 31 / 67 07 79 |
| Beratende Ingenieure (VBI) | E-mail: oldesloe@gsp-ig.de |

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 12 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 18 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausscheibe zulässig.

6. Sozialer Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) sind bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohneinheit bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

7. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

8. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit möglich auf diesen zur Versickerung zu bringen.

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

9.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die im Umweltbericht genannten Arten zu schließen.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

9.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.

9.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, alle neu zu pflanzenden Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind umgehend im Geltungsbereich mit Neupflanzungen von Bäumen, die einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm haben, zu ersetzen.

9.4 Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundlichen Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.

9.5 Die zentrale Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) ist als innerörtliche Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung erfolgt bevorzugt mit Laubgehölzen. Versiegelungen sind nur kleinflächig zulässig. Die gleichzeitige unterirdische Nutzung zur Versickerung ist ebenfalls zulässig.

9.6 Die nördliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) ist als Verbindungsachse zum Schutz des Redders anzulegen und zu unterhalten. Wegeverbindungen sind ausschließlich in wassergebundener Wegebauweise mit einer maximalen Breite von 1,80 m zulässig. Sonstige Versiegelungen und bauliche Anlagen sind unzulässig. Die Begrünung erfolgt durch Sukzession sowie durch Pflanzung standortheimischer Gehölzgruppen auf max. 10 % der Fläche unter Berücksichtigung der wertgebenden Knickfunktionen (südexponierte Böschungen).

Satzung der Gemeinde Büchen
über den Bebauungsplan Nr. 55
"Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich
Waldhallenweg und südlich Fuchsweg"

- 9.7 Die öffentliche Grünfläche Unterhaltungsweg (UhW) dient ausschließlich der Unterhaltung des Sickerbeckens und des Waldrandes. Eine Befestigung ist unzulässig.
- 9.8 Die südliche Grünfläche (südlich Lärmschutzwand, Zweckbestimmung Knickschutzstreifen) ist im Sinne des Knickschutzes als extensives Grünland zu unterhalten. Die Begrünung erfolgt durch Sukzession, die Pflege durch jährliche Mahd ab Ende Juli. Bodenbearbeitung und Versiegelungen/Befestigungen sind nicht zulässig.
- 9.9 Die Verkehrsfläche des Fuchsweges ist in wasergebundener Bauweise zu erhalten.
- 9.10 Das geschützte Biotop Allee ist mit seinen Bäumen vollständig zu erhalten. Alle Bäume sind bei Abgang durch hochstämmige Bäume gleicher Art (Tilia spec.) am gleichen Standort zu ersetzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen sowie Veränderungen der Bodengestalt nicht zulässig. Alleene sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
- 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 Im Straßenraum sind Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Festgesetzte Anzahl 16 Stück.
- 10.2 Je 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 10.3 Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gestaltungsgrün) ist eine dichte, mind. zweireihige Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzusehen. Es sind die im Umweltbericht genannten Arten zu verwenden. Vorhandene Gehölze sollen erhalten werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten, Einzelgehölze sind bei Abgang zu ersetzen.
- 10.4 Die Knicks sind entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortheimische Arten zu verwenden. Die Pflege der Knicks hat im Sinne des Knickerlasses stattzufinden.
- 10.5 Für die Lärmschutzwand ist mindestens abschnittsweise eine Begrünung mit Rankgehölzen vorzusehen
- 10.6 Die Fläche für Abwasserbeseitigung ist nach den Vorgaben des Umweltberichtes als naturnahes Sickerbecken mit flachen Böschungen anzulegen. Die Begrünung und Unterhaltung erfolgt als extensives Grünland. Versiegelungen sind nicht zulässig, jedoch im Bereich des Einlaufbauwerkes Steinschüttungen als ungebundene Geröllschüttung.
- 10.7 Die Ausgleichsfläche ist als extensives, mesophilies Grünland anzulegen und zu unterhalten. Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:
- Abtrag des Oberbodens,
 - Bodenmodellierung mit Herstellung von Hügeln und Senken (max. Höhendifferenz 50 cm, Massenausgleich),
 - Selbstbegrünung,
 - Einmal jährliche Mahd ab Mitte August, alternativ extensive Beweidung, die Mahd soll von innen nach außen erfolgen, auf eine Mulchmahd ist zu verzichten und das Mahdgut ist zur Aushagerung der Fläche abzufahren.
 - Kein Umbruch, keine Nachsaat sowie keine Bodenbearbeitung durch Schleppen, Walzen, o.ä.,
 - Keine Düngung oder Verwendung von Pflanzenschutzmitteln,
 - Herstellung eines gestuften Waldrandes entlang der nördlichen Waldgrenze (Breite 5 m) aus standortheimischen Arten. Darüber hinaus sind keine Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

**Satzung der Gemeinde Büchen
über den Bebauungsplan Nr. 55**
"Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich
Walhallenweg und südlich Fuchsweg"

11. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**

Verkehrslärm:

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung der Abbildung 1 dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07; Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

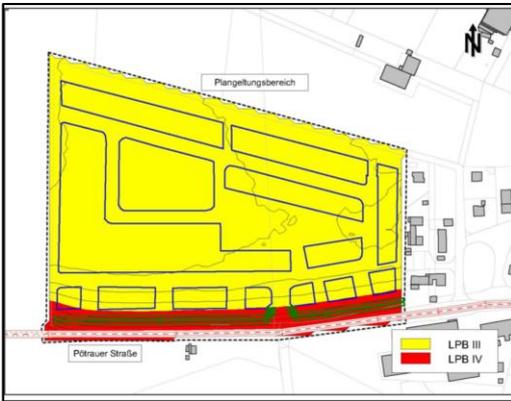
Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Zum Schutz der ebenerdigen Außenwohnbereiche und des Erdgeschosses wird der in der Planzeichnung eingezeichnete aktive Schallschutz mit einer Höhe von 2,50 m über Gelände festgesetzt.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung 2 und 3 dargestellten Bereichen in geschlossener Bauweise zulässig. diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenbereiches der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Abbildung 1: Lage der Lärmpegelbereiche



| Zs | Nr. | Gebiet | Immissionsgrenzwert | | Oberschoss | Beurteilungspegel Straßenverkehrslärm | | | | | |
|----|-----|--------|---------------------|--------|------------|---------------------------------------|--------|-------------------|--------|----------|--------|
| | | | tags | nachts | | Prognose-Nullfall | | Prognose-Planfall | | Zunehmen | |
| | | | | | | tags | nachts | tags | nachts | tags | nachts |
| | | | dB(A) | | dB(A) | | dB(A) | | dB(A) | | |
| 1 | O 1 | M | 51 | 51 | EG | 66,6 | 56,1 | 67,2 | 53,2 | -2,3 | -2,3 |
| 2 | O 1 | M | 64 | 54 | 1.OG | 66,6 | 56,2 | 64,2 | 52,2 | -2,4 | -3,0 |
| 3 | O 2 | M | 64 | 54 | EG | 62,1 | 51,1 | 60,1 | 52,1 | 0,0 | 1,0 |
| 4 | O 2 | M | 64 | 54 | 1.OG | 62,3 | 51,2 | 63,2 | 52,2 | 0,0 | 1,0 |
| 5 | O 3 | WA | 65 | 45 | EG | 59,4 | 42,4 | 59,5 | 48,5 | 0,0 | 3,0 |
| 6 | O 4 | WA | 50 | 40 | EG | 58,6 | 47,6 | 59,6 | 48,6 | 0,7 | 0,7 |
| 7 | O 4 | WA | 60 | 40 | 1.OG | 60,0 | 45,0 | 60,0 | 48,0 | 0,0 | 3,0 |
| 8 | O 5 | WA | 55 | 45 | EG | 66,1 | 55,1 | 67,1 | 56,1 | 0,0 | 1,0 |
| 9 | O 5 | WA | 65 | 45 | 1.OG | 66,2 | 55,1 | 67,2 | 56,2 | 1,0 | 1,1 |

Abbildung 2: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenbereiche im ebenerdigen Bereich

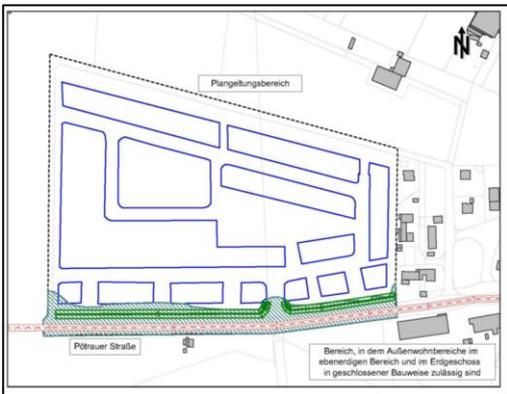
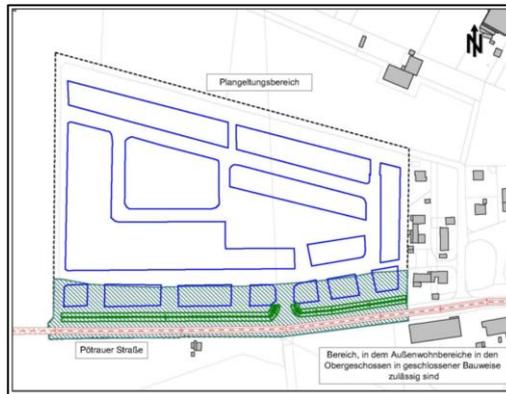


Abbildung 3: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenbereiche in den Obergeschossen



Satzung der Gemeinde Büchen
 über den Bebauungsplan Nr. 55
 "Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich
 Waidhallenweg und südlich Fuchsweg"

12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

Dacheindeckungen

- 12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig
- 12.2 Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.
Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Hinweise:

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

Artenschutzrechtliche Hinweise:

1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

Bauzeitenregelungen:

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Brutvögeln:

Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Die Eingriffe sind nicht zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen:

Das Fällen von Bäumen ist nicht zwischen 01.03. und 30.11. durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Haselmäusen:

Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist, sofern diese nachfolgend bei der Kartierung nachgewiesen werden, das Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks sowie zwischen Pötrauer Straße und Frachtweg zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen. Die Stubben sind zunächst im Boden zu belassen, um den Haselmäusen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen. Das Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsverstecke verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z. B. die verbleibenden Gehölze im Norden ausgewichen sind. Es ist dann darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den Fällarbeiten auch niedrigerer Aufwuchs und Ruderalflur zu entfernen.

Tab. 1: Zusammenstellung der Anforderungen an die Vermeidungsmaßnahmen

| Schutzobjekt / Grund | Vorgabe |
|---|---|
| Verbreitete Vögel der Gehölze | Entfernung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation nicht zwischen 01. März und 30. September (Brutzeit) |
| Fledermäuse mit Quartieren in Bäumen Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Fransen-, Mücken-, Rauhaub-, Wasser- und Zwergfledermaus | Baumfällung <u>nicht</u> zwischen 01. März und 30. November (Sommerquartiere) |
| Haselmäuse (sofern ein Nachweis erfolgt) | Fällen der Gehölze zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, Roden der Stubben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen ab Mai |
| Vorgabe § 39 (5) 2 BNatSchG | Kein Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen 01. März und 30. September |
| Vermeidungsmaßnahmen: | |
| Eingriffe in Gehölze | Maßnahme V-1: Fällen zwischen 01.12. und 29.02., Roden der Stubben und Bodenarbeiten ab Mai (Ausnahme: Bei Einzelbäumen am Weg im Westen darf sofort gerodet werden, da dort keine Haselmäuse zu erwarten sind) |

Satzung der Gemeinde Büchen
über den Bebauungsplan Nr. 55
"Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich
Waldhallenweg und südlich Fuchsweg"

| | |
|---|----------------------------|
| GSP Ingenieurgesellschaft mbH | 23843 Bad Oldesloe |
| | Paperberg 4 |
| | Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0 |
| | Fax : 0 45 31 / 67 07 79 |
| Beratende Ingenieure (VBI) | E-mail: oldesloe@gsp-ig.de |

2. CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen für Fledermäuse: Aufhängen von 5 Fledermausflachkästen in Bäumen im Geltungsbereich.

3. Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

A-A1: Knickanlage als Ausgleich für Brutvögel der Gehölze

In der Teilfläche West (geplantes Rückhaltebecken und Ausgleichsflächen) werden zwei Knicks mit einer Gesamtlänge von 363 m und einer Breite von 3 m angelegt. Dieser Knick ist geeignet und ausreichend für den Ausgleich für die Brutvögel der Gehölze. Gegenüber den Eingriffsbereichen sind diese Knicks zudem weniger gestört und erhalten ein als Nahrungsfläche geeignete umgebende Fläche (Grünflächen mit Rückhaltebecken).

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 "Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 55 "Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich Waldhallenweg und südlich Fuchsweg".

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 70/1, 74 sowie 59,
- im Westen durch das Flurstück 65/4,
- im Süden durch die Flurstücke 87/2, 88/2, 88/3, 92/3 sowie 61/4,
- im Osten durch die Flurstücke 71/7, 71/8, 71/9 sowie 71/5.

Satzung der Gemeinde Büchen
über den Bebauungsplan Nr. 55
"Großer Sandkamp, nördlich Pötrauer Straße, westlich
Waldhallenweg und südlich Fuchsweg"