

# Planzeichenerklärung

## Planzeichen Erläuterungen

### Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung



Flächen für den Gemeinbedarf



Sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Jugend- und Begegnungszentrum

#### Maß der baulichen Nutzung

GR

Grundfläche

GH

Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull)



Gebäudehöhe zwingend in m über NHN (Normalhöhennull)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

#### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

#### Grünflächen



Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:



Lindenallee



Garten



Spiel

#### 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 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB



Zweckbestimmung: Sukzessionsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Erhaltung von Bäumen

#### 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



Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB



Abgrenzung Maß der Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Maßangabe in Meter

#### Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

§ 9 Abs. 6 BauGB



Biotop

§ 30 BNatSchG

SH Steilhang

LA Lindenallee

#### Darstellungen ohne Normcharakter



vorh. Flurstücksgrenze

51

7

vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude



Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)



Kronenbereich

# Teil B - Text

## 1. Art der baulichen Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Jugend- und Begegnungszentrums mit Schulungsräumen sowie einer Einfeldhalle und den entsprechenden Nutzungen zulässig.

## 2. Abweichende Bauweise

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

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## 3. Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

### 3.1 Maßnahmenfläche Zweckbestimmung Sukzessionsfläche "SF":

Die Fläche ist als Naturschutzfläche zu erhalten und zu pflegen. Eine Nutzung im Sinne einer Gehölzpflege alle 10 Jahre ist erforderlich, um die Entwicklung zum Wald zu verhindern. Alternativ ist auch die jährlich Mahd der Fläche ab Ende Juli möglich. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind nicht zulässig, eine sportliche oder gärtnerische Nutzung darf nicht stattfinden.

### 3.1.1 Für die westliche SF Fläche sind ergänzende Pflanzmaßnahmen auf ca. 20 % der Fläche durchzuführen. Es sind ausschließlich standortheimische, Frucht tragende Gehölze wie z.B. Rosa canina, Malus sylvestris, Crataegus laevigata, Sambucus nigra o.ä. zu verwenden.

### 3.2 Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts Biotop Steilhang "SH":

Die Fläche ist im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erhalten und zu entwickeln. Eine Nutzung und Pflege der Fläche ist nicht zulässig, dieses umfasst auch die Entnahme von Gehölzen. Die Verkehrssicherungspflicht ist hiervon unberührt. Bauliche Anlagen sowie Bodenveränderungen jeglicher Art und Versiegelungen sind ebenfalls nicht zulässig.

Im Bereich der angrenzenden intensiv genutzten Flächen ist der Wall zum Schutz gegen Betreten durch einen ortsfesten, nicht überwindbaren Zaun (z.B. Stabgitterzaun) einzuzäunen.

Die Bestockung des Walls ist durch insgesamt 10 Hochstämme zu ergänzen. Es sind folgende Arten Hainbuchen, Buchen, Linden, Birken, Eberesche in der Qualität Hochstamm 12/14 cm zu verwenden.

### 3.3 Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts Biotop Lindenallee "LA":

Die Linden sind in ihrem Bestand zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige Bäume der gleichen Arten (Tilia spec.) zu ersetzen. Lücken in der Allee sind mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit Bäumen zu bepflanzen. Im Wurzelbereich sind Versiegelungen sowie Bodenauffüllungen und -abgrabungen nicht zulässig. Bestehende Beeinträchtigungen sind unter Beteiligung eines Baumspezialisten soweit wie möglich zurückzubauen.

### 3.4 Grünfläche Zweckbestimmung Spiel "SP":

Diese Fläche ist in ihrer Nutzung unmittelbar dem Jugend- und Begegnungszentrum zugeordnet. Dieses umfasst eine sportliche Nutzung, die Nutzung als Spielplatz mit Spielgeräten sowie die Anlage von Garten- und Gehölzflächen, Wiese/Rasen und Aufenthaltsbereichen.

### 3.5 Grünfläche Zweckbestimmung Garten "GA":

Diese Flächen dienen der extensiven gärtnerischen Nutzung. Im Vordergrund stehen die Anlage von Blumen- und Gemüsebeeten sowie die Unterhaltung von Obstbäumen und -sträuchern. Die Herstellung von Rasen ist nur auf max. 10 % der Fläche zulässig. Eine Befestigung von Wegen mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht zulässig. Die bestehenden Lauben haben Bestandsschutz, die Errichtung weiterer Gebäude ist jedoch ebenfalls nicht zulässig. Die Anlage von Obstwiesen ist zulässig.

### 3.6 Im Bereich der Grünflächen sind insgesamt 10 heimische Laubbäume der unter 3.2 genannten Arten bzw. 10 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

### 3.7 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

### Verkehrslärm

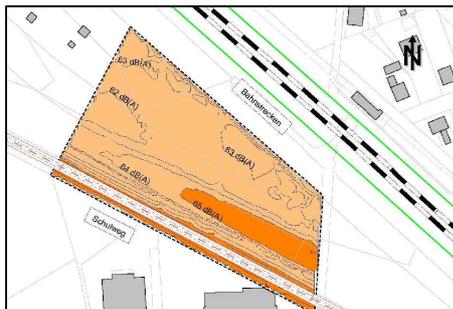
Zum Schutz der Nutzung des Jugendzentrums vor Verkehrslärm (Straße und Schiene) werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend der nachfolgenden Abbildung festgesetzt.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

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.

Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Abbildung 1 der Schalltechnischen Untersuchung



# Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Büchen "Jugend- und Begegnungszentrum am Schulweg"



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

Stand: 27.08.2019