

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 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 Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1.1 Gebäudehöhe (GH)

In den Allgemeinen Wohngebieten und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

2.1.2 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 Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.

2.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Fläche für Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.

3. 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 30,0 m nicht zulässig sind.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

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

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 20 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 bis 5 (WA 3 bis 5) ist auf dem Grundstück je Wohneinheit eine mindestens 15 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufstellfläche für PKW zu errichten.

4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) 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 0,8 zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 3 bis 5 (WA 3 bis 5) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und eine (1) Wohnung pro Doppel- bzw. Reihenhauseinheit zulässig.

6. Sozialer Wohnungsbau

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist 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.

6.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten 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)

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 grenzt gemessen.

8. Versickerung von Niederschlagswasser

8.1 Im Bereich der nachstehend gekennzeichneten Flächen ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zur Versickerung zu bringen.



8.2 Auf allen weiteren Grundstücksflächen ist die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundlage der anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.

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 standortheimische Arten zu schließen. Alle 30 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

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

9.2 Innerhalb der 5m breiten Knickschutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen, das Mähgut muss abgefahren werden. Entlang der privaten Grundstücksgrenze muss eine feste Abgrenzung erfolgen, die auch bereits in der Bauphase zu errichten ist. Knicks und Knickschutzstreifen sind in öffentliches Eigentum zu überführen.

9.3 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gestaltungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt. Entlang der Wege ist ein bis zu 5 m breiter Blüh- und Staudensaum zulässig.

9.4 Der Knick "Frachtweg" ist durch Gehölzpflanzungen standortheimischer Arten sowie mind. 5 Obstbäumen als Hochstämme aufzuwehnen.

9.5 Als südliche Begrenzung der Maßnahmenfläche ist ein Knickwall mit einer Länge von 570 m anzulegen, in den die vorhandenen Gehölze zu integrieren sind. Die Anlage des Walls sowie seine Bepflanzung und Pflege muss gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erfolgen. Zur Erhaltung der südlich angrenzenden Freiflächen ist auf Überhälter zu verzichten.

Für die südliche Maßnahmenfläche erfolgt entsprechend der Nutzung eine Dreiteilung. Alle Flächen sind als Ausgleichsfläche vorgesehen, daher steht die naturnahe Gestaltung und extensive Nutzung im Vordergrund.

9.5.1 Fläche mit Erholungsfunktion (E) im nordwestlichen Bereich der Maßnahmenfläche:

Anlage einer extensiven Wiese (2x jährliche Mahd) mit Bepflanzung durch Bäume und Sträucher heimischer Arten, Anlage einer Obstwiese, Neben diesen naturnahen Elementen ist die Anlage eines bis zu 2 m breiten Weges in Wasser gebundener Wegebauweise sowie die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen in zwei Teilbereichen zulässig. Hier sind nur Kleinspielergeräte, Sitzmöbel sowie Naturspielelemente zulässig. Fundamente sind nur punktuell zulässig.

9.5.2 Fläche mit Regenrückhaltefunktion (R) im zentralen Bereich der Maßnahmenfläche:

Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Unterhaltungsweg. Der Unterhaltungsweg darf ausschließlich als Schotterrasen bzw. Wasser gebunden hergerichtet werden. Für das Regenrückhaltebecken ist eine naturnahe Gestaltung mit wechselnden Böschungseigungen, teilweise bis 1:6 und einer Niedrigwasserrinne vorgesehen. Das Becken ist entsprechend der natürlichen Geländeneigung anzuordnen (Tiefpunkt) und mit verschiedenen Feuchtebenen anzulegen. Versiegelungen müssen auf die Ein- und Auslaufbauwerke beschränkt bleiben, eine teilweise Einzäunung ist zulässig. Das Becken ist als Anlage der Wasserwirtschaft zu konzipieren, die Funktionsfähigkeit ist ständig zu gewährleisten.

9.5.3 Sukzessionsfläche (S) im südwestlichen Bereich der Maßnahmenfläche:

Anlage einer Sukzessions- und Pflanzfläche ohne weitere Nutzungs- und Pflegevorgaben. Um Störungen auf der Fläche zu vermeiden, ist eine Einzäunung vorgesehen.

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 Laubbaumarten in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Alternativ ist bei kleineren Baumscheiben auch die Verwendung von Baumsustrat unterhalb der Stellplatzanlagen sowie die Überleitung von Regenwasser aus den Stellflächen möglich und erforderlich.

Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten 25 Bäume sind verbindlich anzupflanzen.

10.2 Je 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Die zentrale öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als innerörtliche Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung erfolgt bevorzugt mit heimischen Laubgehölzen. Versiegelungen sind nur kleinfächig im Bereich von Sitzbänken o.ä. zulässig. Alle Wegeverbindungen sind in wassergebundener Wegebauweise herzustellen.

10.4 Im öffentlichen Raum sind mind. 2% Bäume als Hochstamm in der Qualität SU 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können frei gewählt werden, sind jedoch bevorzugt auf den Grün- und Maßnahmenflächen anzuordnen. Es sind bevorzugt heimische Laubbaumarten zu verwenden, auf den Maßnahmenflächen sind ausschließlich heimische Arten vorzusehen.

11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

11.1 Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm)

Zum Schutz der Wohn- und Büroronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 4 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Abbildung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

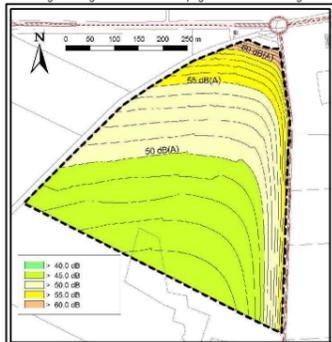
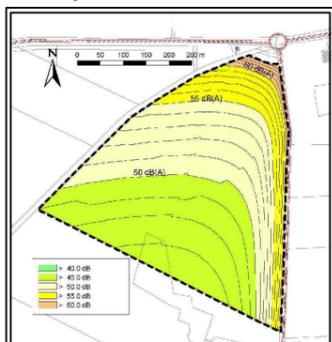


Abbildung 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

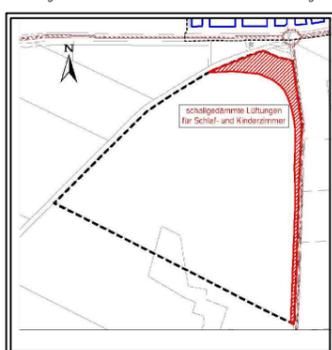


Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

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.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in dem in Abbildung 2 dargestellten Bereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der 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 maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

Abbildung 2: Bereich in dem für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen erforderlich sind



10.2 Schutz von Außenwohnbereichen

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in dem in Abbildung 1 dargestellten Bereich nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudesseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Abbildung 1: Bereich, in dem Außenwohnbereiche in den Obergeschossen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig sind



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.

11. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Offenlandvögel: Es ist eine Fläche von 1,5 bis 3 ha Offenlandfläche, idealerweise magere, sandige extensive Grünlandnutzung, erforderlich. Je nach Eignung der Fläche ist die Größe anzupassen.

Der Ausgleich wird auf einer als Ökokoito vorgesehenen Wertgrünlandfläche in der Gemeinde Schulendorf, Gemarkung Barteldorf, Flur 4, Flurstück 5/1 geregelt. Die Größe der Ausgleichsfläche „Feldlerche“ beträgt 2 ha.

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

Dacheindeckungen

12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) 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. Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

12.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" sind die Dächer der Hauptgebäude als Gründach mit lebenden Pflanzen vorzusehen.

HINWEISE:

1. Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Regelungen im Umweltbericht sind verbindlicher Bestandteil der Satzung und in der Umsetzung zu berücksichtigen.

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

1.2 Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit von Gehölzvögeln zu räumen. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Ende September.

1.3 Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit von Offenlandvögeln zu räumen. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Mitte August.

1.4 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselmäusen ist das Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungaufzuchtzeit 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 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 Ruderflur zu entfernen und niedrig zu halten.

1.5 Die oberen Knickenden sind als Vernetzung i.S. eines Tores so herzustellen, dass Tiere über den „Torbogen“ in Holzbauweise zwischen den Knickenden eine Verbindung erhalten.

1.6 Die südliche Ausgleichs- und Retentionsfläche ist als Blühwiese mit hohem Anteil an Insekten und entsprechend späten Mahdterminen herzustellen.

2. Vorschriften:

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

Satzung

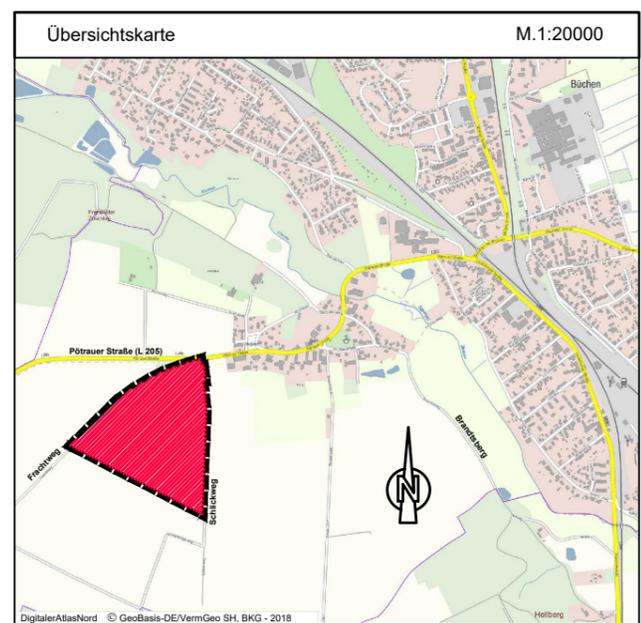
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 "Frachtweg / Schlickweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet liegt

- südöstlich des Frachtweg,
• westlich des Schlickwegs
• sowie nordöstlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Flurstückes 93/4

Es umfasst die Flurstücke 92/3, 152, 153, 92/4 und 92/6 der Flur 7 Gemarkung Büchen.

Die Änderungen und Ergänzungen sind farbig hinterlegt



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 58 "Frachtweg / Schlickweg" Kreis Herzogtum-Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB: §3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10. Includes GSP logo and contact information for Ingenieurbüro GSP.