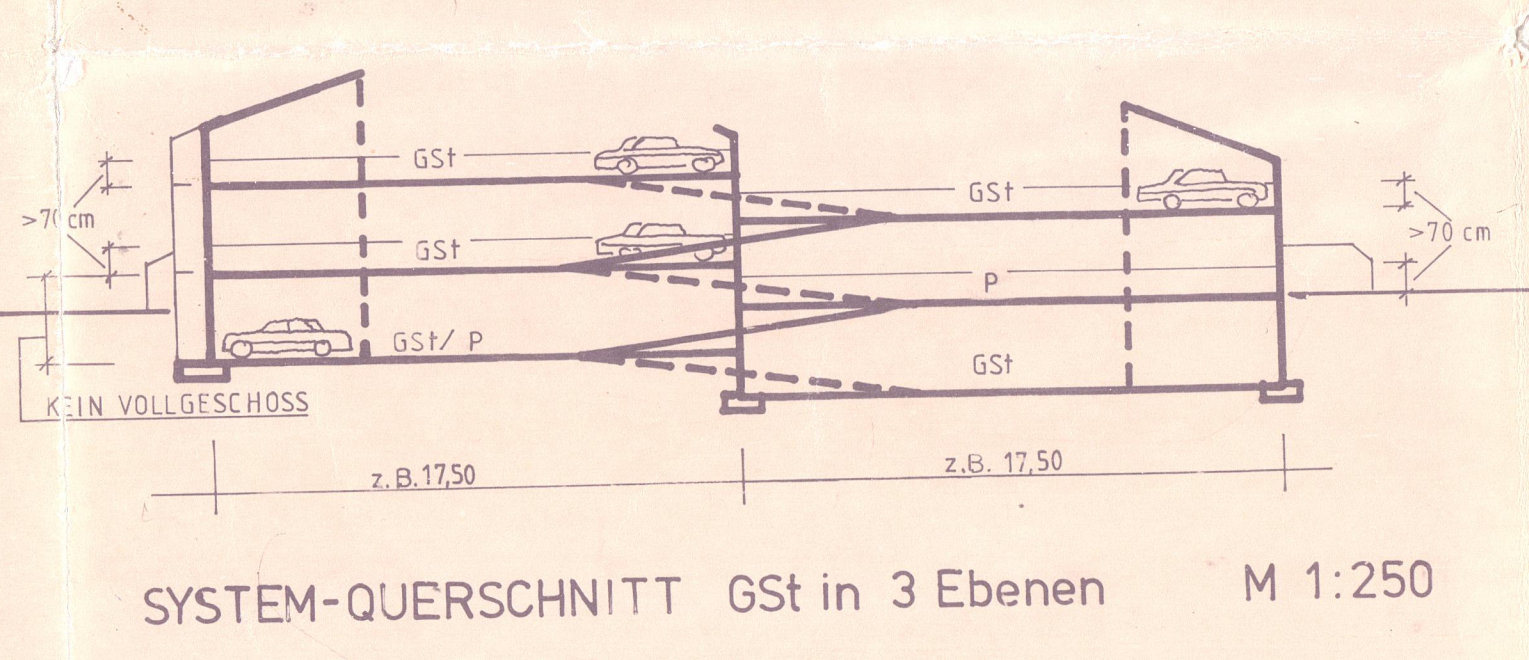
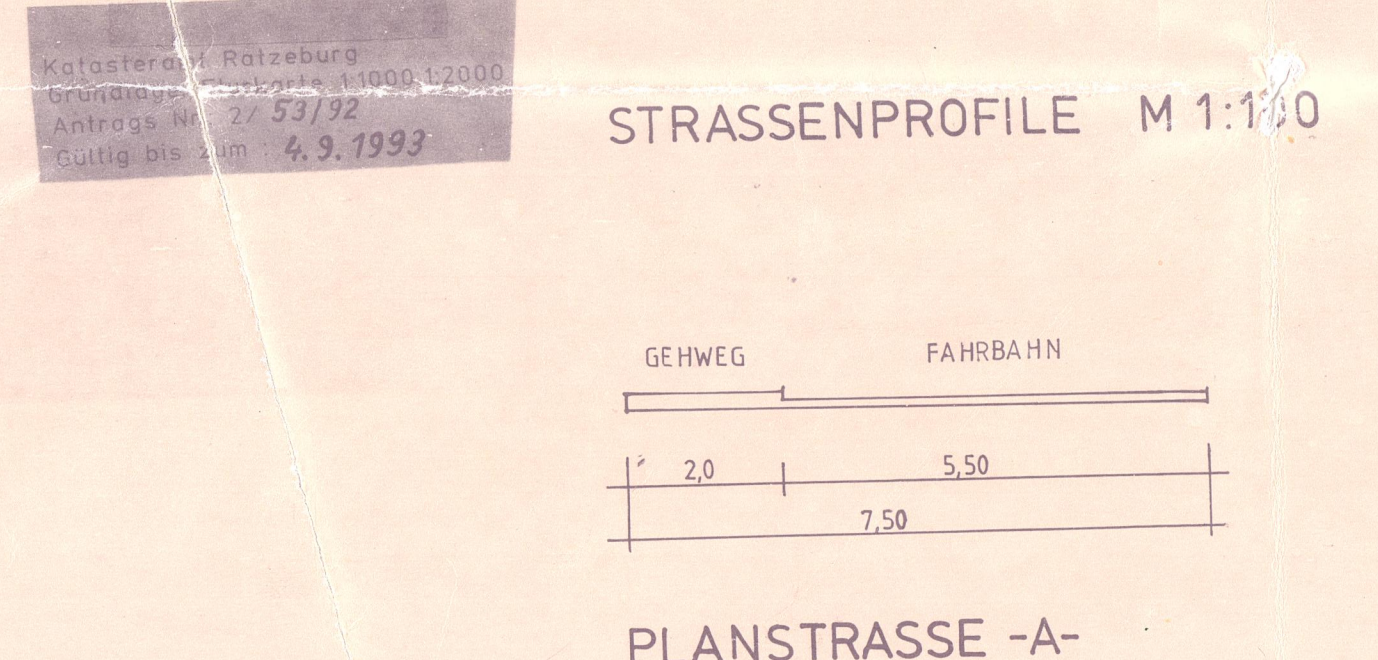


TEIL A
PLANZEICHNUNG M 1:1000

Es gilt die BauNVO 1990

B-PLAN NR. 20.1
Ortszentrum Büchen

amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES B-PLANES NR. 20.1 § 9/7 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9/1/1 BAUGB

ALGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO
KERNGEBIET § 7 BAUNVO
ALDEM. WOHNGEBIET M. FESTGELEGTE MINDESTBREITEN (gem. Text Pkt 5) § 9/1/1 BAUGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9/1/1 BAUGB

II
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE § 9/1/1 BAUGB
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND § 9/1/1 BAUGB

II/III
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HOCHSTGRENZE § 9/1/1 BAUGB

GRUNDFLÄCHENZAHL, Z. B. 0,8 § 9/1/1 BAUGB

GESCHOSSFÄCHENZAHL, Z. B. 1+2 § 9/1/1 BAUGB

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN § 9/1/2 BAUGB

OFFENE BAUWEISE § 22/1 BAUNVO
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG § 22/1 BAUNVO
GESCHLOSSENE BAUWEISE § 22/1 BAUNVO
ABWEICHENDE BAUWEISE § 22/4 BAUNVO
BAULINIE § 23/1 BAUNVO
BADRENZE § 23/1 BAUNVO
STRASSEN- UND BAULICHEN ANLAGEN: HAUPTRICHTUNG § 9/1/2 BAUGB

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEGEBRAUCH § 9/2/2 BAUGB

RECREATION ZWECHE § 9/2/2 BAUGB
SOZIALE ZWECHE § 9/2/2 BAUGB

5. VERKEHRSLÄCHEN § 9/2/11 BAUGB

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN § 9/2/11 BAUGB
STRASSENBEREICHENSLINIE § 9/2/11 BAUGB
VERKEHRSLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG § 9/2/11 BAUGB
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE § 9/2/11 BAUGB
FUSSGÄNGERBEREICH § 9/2/11 BAUGB
EIN- UND AUSFAHRT § 9/2/14 BAUGB

6. GRUNDORDNERISCHE MASSNAHMEN § 9/2/5 BAUGB

FASSADENBEGRIFFUNG § 9/2/5 BAUGB
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN § 9/1/25a BAUGB
ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN/HECKEN § 9/1/25b BAUGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9/1/25b BAUGB

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN § 9/1/12 BAUGB

ELEKTRIZITÄT § 9/1/12 BAUGB
GAS § 9/1/12 BAUGB
ABWASSER(PUMPSTATION) § 9/1/12 BAUGB
FERNWÄRME § 9/1/12 BAUGB
LÖSCHWASSERBEHÄLTNER, UNTERIRDISCH § 9/1/12 BAUGB

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN § 9/1/12 BAUGB

SATTELDACH / FLACHDACH / PULTDACH ZELDACH § 9/4 BAUGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN § 9/1/4+22b BAUGB
GSt GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE § 9/1/22 BAUGB
MIT GER-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9/1/21 BAUGB
ZUGANGSPUNKT DER ANLIEGER/GREMEINDE § 9/1/21 BAUGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9/1/10 BAUGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN § 9/1/16 BAUGB
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE § 9/1/16 BAUGB
KUNFTIG PORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE § 9/1/16 BAUGB

FLURSTÜCKBEZEICHNUNG § 9/1/16 BAUGB
KUNFTIG PORTFALLENDE BAUL. ANLAGEN § 9/1/16 BAUGB
MASSANGABEN § 9/1/16 BAUGB
GEBAUDEBLÖCKE § 9/1/16 BAUGB

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9/6 BAUGB

KNICK GEM. § 15b LNatSchG § 9/6 BAUGB
Sichtdreieck nach Straßen- und Wegegesetz § 9/6 BAUGB

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet ist als Wohngebiet mit einem besonderen Charakter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu bezeichnen. Die im Plan gekennzeichneten Gebiete und Knicke sind als Wohngebiet mit einem besonderen Charakter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu bezeichnen. Die im Plan gekennzeichneten Gebiete und Knicke sind als Wohngebiet mit einem besonderen Charakter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu bezeichnen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Kerngebiet können gem. § 21a Abs. 2 BauNVO Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschafts-Stellplatzanlagen hinzugerechnet werden.

Folgende Bäume sind, wie im Plan gekennzeichnet, zu pflanzen:

- Quercus robur Stiel-Eiche (1)
- Tilia cordata Winterlinde (2)
- Salix alba Weide (1)
- Sorbus aucuparia Schwarzerle (2)
- Alnus glutinosa Schwarzerle (2)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise abweichend von der geschlossenen Bauweise Gebäuden unter 50 m zulässig, die Abstufungen der Gebäudehöhen unter 50 m zulässig, die Abstufungen der Gebäudehöhen unter 50 m zulässig, die Abstufungen der Gebäudehöhen unter 50 m zulässig.

4. Flächen für den Gemeindegebrauch (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WA-Gebiet bei Hausgruppen - sofern nicht gesondert ausgewiesen - Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen straßenreihiger Baulinie und der Straßenmitte zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 5,0 m eingehalten wird.

Im Kerngebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen sowie als Außenanlagen innerhalb und außerhalb überbaubarer Flächen im Untergeschoss zulässig.

5. Mindest-/Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Baugrundstücke im WA-Gebiet sind die folgenden Mindestmaße (für überbaubare Flächen) einzuhalten: giebel- und traufständig: 6,0 m

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im WA-Gebiet an der Möllner Straße (t. 200) sind für Außenbereiche mit Sicht auf die Straße bis zu einer Entfernung von 25 m von der Straße Schallschutzfenster der Klasse 3 (gem. DIN 4109) zu verwenden. Darüber hinaus sind bis zu einer Entfernung von 70 m Fenster der Schallschutzklasse 2 zu verwenden.

Im WA-Gebiet an der Bahlinie Hamburg - Büchen sind bis zu einer Entfernung von 130 m vom Schienenweg Schlafplätze mit Sicht auf die Bahn nicht zulässig. Sie können als Ausnahme gestattet werden, wenn die Fenster einschließend einer schalldämmten Lüftung mindestens der Schallschutzklasse 2 (gem. DIN 4109) entsprechen.

7. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der dargestellten Baugrenzen dürfen Hecken, Strauchwerk und einflüchlige Gehölze eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ergibt sich nach der den Planbereich umfassenden Gestaltung.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Deckenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über die Geländeoberkante hinausragen.

Im WA-Gebiet beträgt die maximale Traufhöhe im Mittel

ZEICHENERKLÄRUNG (Fortsetzung)

VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN / SCHALL (§ 9/1/24 BAUGB)

Passive Schallschutzvorkehrungen:

- ◆◆◆◆◆ Fenster der Schallschutzklasse 3
- ◆◆◆◆◆ Fenster der Schallschutzklasse 2 gem. Text Ziff. 6
- Keine Schlafräume zulässig

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG: L 1.0.200 QUERSCHNITT M 1:100

GEHWEG 1,50m, FAHRBAHN 6,50m, FUSS-GEHWEG 0,50m, 2,50m

SATZUNG DER GEMEINDE BÜCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20.1

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER MÖLLNER STRASSE, ÖSTLICH DER MÖLLNER STRASSE, NÖRDLICH DER HOLSTENSTRASSE UND SÜDLICH DES B-PLANES NR. 20.1

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH BESCHLUSSE VOM 11. JANUAR 1993 (BGBl. I S. 30) SOWIE DURCH BESCHLÜSSE VOM 24. FEBRUAR 1993 NACH § 82 DER LANDESHAUORDNUNG VOM 24. FEBRUAR 1993 (GVBl. Schl.-H. S. 86) WIRD NACH BESCHLUSSPASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS BEIM LANDRAT DES KREISES HGZ. LAUBENBURG FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20.1 FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER MÖLLNER STRASSE, ÖSTLICH DER BAHNLINIE BÜCHEN-HAMBURG NÖRDLICH DER HOLSTENSTRASSE UND SÜDLICH DES B-PLANES NR. 20.1, BETREFFEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERGÄNZT:

- AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSSCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.06.1994, 02.06.94, 31.10.91, 11.01.92, 26.05.93 DIE ÖRTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH ABRUCK IN DEN LÜBECKER NACHRICHTEN AM 24.08.94... ERFOLGT.
BÜCHEN, DEN 11.10.1994
- DIE FÜR DIE VERLETZUNG VON RECHTENSCHUTZRECHTEN NACH § 3 ABS. 1 S. 1 BAUGB IST AM 23.07.94... ERGÄNZT WURDEN.
BÜCHEN, DEN 11.10.1994
- DIE VON DER PLANUNG BETAUFGEBEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 02.06.94, 02.06.94 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.
BÜCHEN, DEN 11.10.1994
- DIE GEMEINDEVERTRETUNG BEI SEINER AM 25.09.93... DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSGABE BESTIMMT.
BÜCHEN, DEN 11.10.1994
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 11.10.94... VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 11.10.94... GEBILDET.
BÜCHEN, DEN 11.10.1994
- DER KATASTRALBEHÖRDE BESTAND AM 12.09.94... SOWIE DIE VERLETZUNG VON RECHTENSCHUTZRECHTEN NACH § 3 ABS. 1 S. 1 BAUGB IST AM 23.07.94... ERGÄNZT WURDEN.
LÜBECK, DEN 12.09.1994
- DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORGEWÄHRTEN ERWÄGEN UND ANREGUNGEN SOMIT DIE BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.
BÜCHEN, DEN 11.10.94
- DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE AM 11.10.94... VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 11.10.94... GEBILDET.
BÜCHEN, DEN 11.10.94
- DER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 31 ABS. 1 HALBSATZ 2 BAUGB AM 11.10.94... DEN LANDRAT DES KREISES HGZ. LAUBENBURG ANGELEGT WORDEN. DIESER HAT MIT VERFÜHRUNG VOM 13.12.94... ZUR ÜBERNÄHMUNG DER VERFAHRENS- UND FÜRKORREKTUR UND VON MANCHEN DER ANREGUNGEN SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 ABS. 1 BAUGB) UND WEITER AUF FÄHIGKEIT UND FOLGENDEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN (§ 44 BAUGB) HINWEISEN WORDEN.
BÜCHEN, DEN 13.12.1994
- DIE SATZUNG IST MITTEIL AM 02.07.1995... KRAFT WERDEN.
BÜCHEN, DEN 02.07.1995

B-PLAN NR. 20.1