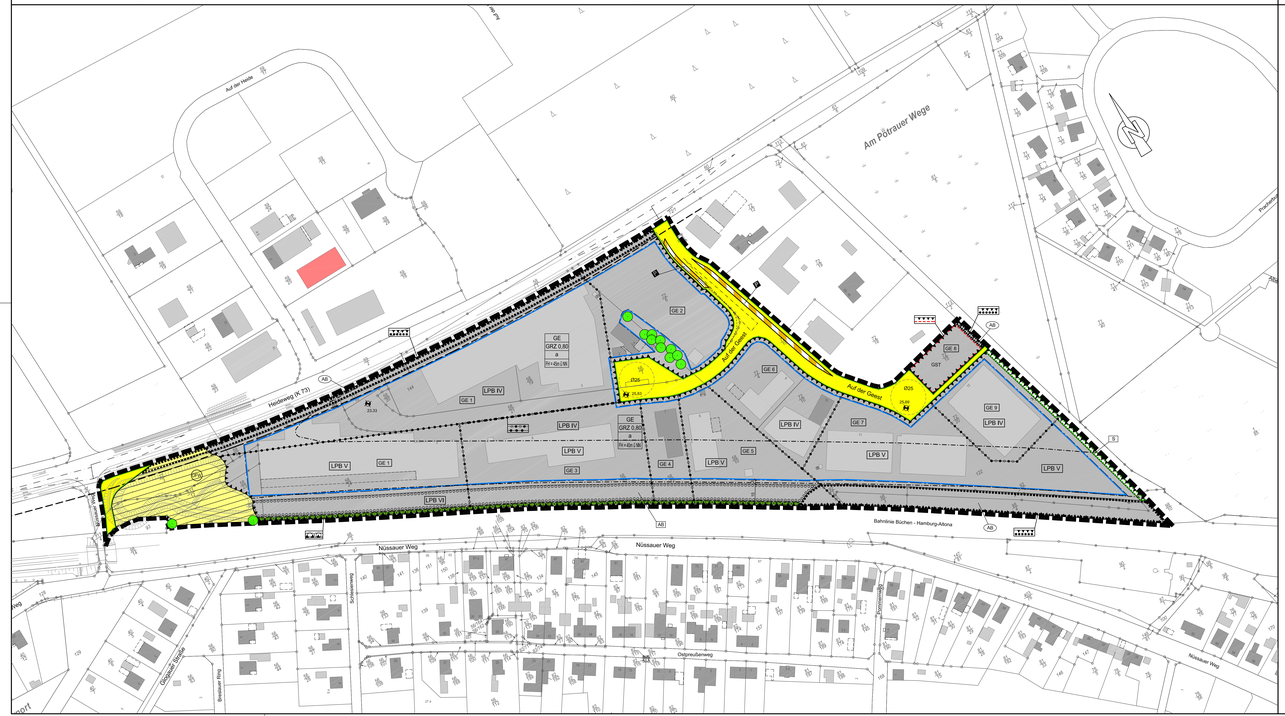
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf der Geest" der Gemeinde Büchen

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
GE — Gewerbegebiete	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ — Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
FH — maximale Firsthöhe über NN	§ 16 (2) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen	§ 16 (5) BauNVO § 16 (5) BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a — Abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Baugrenze	
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
ÖPR — Öffentliche Parkfläche	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung: private Oberflächenwasserbewirtschaftung	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Zweckbestimmung: Schutzstreifen	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Zweckbestimmung: Abschirmgrün	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
AB — Knick anzupflanzen	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern: Zweckbestimmung: Abschirmgrün	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
AB — Bäume zu erhalten	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr.1, 22 BauGB
GST — Stellplätze zugunsten aller Gewerbeflächen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr.24 BauGB
Emissionskontingentfläche (z. B. GE 1)	
Immissionskontingentfläche (z. B. LPB IV)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
0,00 — Maßangabe in Meter	

Nachrichtliche Übernahmen	
Anbauverbotszone	§ 9 (6) BauGB § 29 (1A) StrWG
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorh. Flurstücksgrenze	
künftig entfallende Flurstücksgrenze	
vorh. Gebäude	
künftig entfallendes Gebäude	
Sichtdreieck	
25,00 — Oberkante Gelände in ..... m über NN	

Teil B - Text

1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. (9) BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie:

a. nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs sowie innenstadtrelevanten Sortimenten handeln und

b. in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen

c. und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsanteil von 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche um 10 % (= 25 m²) ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Gebrauchtwaren des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereiches einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Ziffer 1.2 c kommt hierbei nicht zum Tragen.

2. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Allgemeine Zulässigkeit gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO

Je Gewerbebetrieb ist maximal je eine Wohnung sowohl für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen als auch für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und technischen Leiter zulässig. Diese Wohnnutzung darf eine Größenordnung von insgesamt max. 15% Grundfläche des zugehörigen Gewerbebetriebes nicht überschreiten.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

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

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

5.1 Innerhalb des Schutzstreifens sind baulliche Anlagen jeweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen des Reliefs und die Anlage oder Abgrabungen und Aufschüttungen. Eine Nutzung der Flächen als Lagerflächen ist nicht zulässig. Die Bepflanzung der Schutzstreifen ist die vorhandene Grünfläche anzulegen maximal durch eine jährliche Mahd zu pflegen (ab September), alternativ ist die Entwicklung einer Sukzessionsfläche zulässig. Der Schutzstreifen ist Richtung Gewerbegebiet abzuzäunen (s. Ziffer 5.4).

5.2 Für die Beleuchtung öffentlicher Flächen und für die Dauerbeleuchtung von privaten Flächen dürfen nur LED-Lampen oder vergleichbare Leuchten verwendet werden. Das gilt nicht, wenn sicherheitstechnische Gründe eine andere Beleuchtung erfordern. Leuchtstangen sind so auszurichten, dass es geringst möglich in die Grünflächen einwirken.

5.3 Die Fläche für Versorgungsanlagen ist als trocken-sandige bzw. feuchte Sukzessionsfläche zu erhalten. Gärtnerische Gestaltungsmaßnahmen sowie Pflanzung nicht standortgerechter, heimischer Gehölze sind nicht zulässig. Unterhaltungsmaßnahmen, die der Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Entwässerungsbauwerkes dienen, sind hiervon unberührt.

5.4 Sämtliche Pflanzflächen sind dauerhaft und wirkungsvoll gegenüber der angrenzenden Gewerbenutzung abzuzäunen. Die Pflanzflächen sind als extensive Grünfläche anzulegen, maximal durch eine jährliche Mahd zu pflegen (ab September). Alternativ ist die Entwicklung einer Sukzessionsfläche zulässig.

5.5 Die Festsetzung von Ausgleichsflächen erfolgt gemäß Umweltbericht.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

6.1 In den Gehölzstreifen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufwertzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Gehölzstreifens erhalten bleibt. Vorhandene Lücken im Gehölzstreifen sind durch die im Umweltbericht genannten Arten zu schließen.

6.2 Auf der im Süden des Plangebietes festgesetzten Anpflanzpflanzfläche "Abschirmgrün" ist einer Allee aus Einzelbäumen zweireihig, versetzt zu pflanzen. Es sind heimische, großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung der nicht mit Bäumen bepflanzten Flächen erfolgt nach den Vorgaben des Umweltberichts.

6.3 Der neu anzulegende Knick ist wie folgt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten: Knickwall mit einer Sohlbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Höhe nach Setzung von ca. 1 m über Geländeoberkante. Für die Bepflanzung sind heimische Straucharten in der Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60-80 cm, ohne Ballen zu verwenden. Die Verteilung der Pflanzen erfolgt gemäß den Vorgaben des Umweltberichts. Die Pflanzung von Überhältern ist aus Gründen der bahnbetrieblichen Sicherheitsabstände nicht zulässig. Die Knickpflege umfasst auch das auf-den-Stock-setzen alle 10-15 Jahre

6.4 Die Pflanzbindungsfläche "Abschirmgrün" im Norden entlang des Heideweges (K 73) darf für eine Feuerwehrzufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m unterbrochen werden. Dafür ist auch eine Ausnahme vom Zufahrtsverbot zugelassen.

7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Schutz vor Gewerblärm § 1 (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO:

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 25 vor Gewerblärm außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25, 2. Änderung der Gemeinde Büchen sind im Gelbzugsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente Lex (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche	Lex,r nachts dB(A)
GE 1	50
GE 2	50
GE 3	50
GE 4	50
GE 5	50
GE 6	50
GE 7	50
GE 8	35
GE 9	35

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 (4) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind alsweischend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

a.) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegel für den jeweiligen Betrieb aus dem flächenbezogenen maximal zulässigen Emissionsgrenzwerten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsdämpfung durch Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich. (Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

b.) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze)

7.2 Schutz vor Verkehrslärm:

Zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm und Gewerblärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerblärm wird aufgrund der nächtlichen Emissionen durch den Schienenverkehr für Neu-, Um- und Ausbauten ein Lärmpegelbereich höher festgesetzt.

Die genannten Lärmpegelbereiche entsprechen den folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel1)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile (R'w ges	
	dB (A)	Wohnräume	Büroräume
		dB (A)	
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

1) maßgebliche Außenlärmpegel des gesamten Außenbereichs (Wohn, Fenster und Lüftung zusammen)
2) Die erforderlichen R'w ges der Außenbauteile gem. DIN 4109 sind mindestens wie folgt zu wählen: Büroräume und ähnliche Arbeitsräume: erforderlich R'w ges = erforderlicher Wert, wenn dieser Wert 35 dB übersteigt, sonst 35 dB
3) Die Schallpegel sind aufgrund der Anlagen der Bebauungsplanes Nr. 25 zu berechnen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf anderen, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Bis zu einem Abstand von bis zu 47 m von der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen grundsätzlich auszuführen. Die Ausführung von nicht behaelnden Wohnräumen innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude zumindest Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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

8. Werbeanlagen

Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Bahnbetrieb ausgehen.
Es darf keine rotierende oder flackernde Beleuchtung oder ein Skybeamer verwendet werden.

9. Abzäunung gemäß Eisenbahngesetz

Die Grundstücksgrenzen entlang der Bahnlinie sind mit einem mindestens 1,50 m hohen Zaun dauerhaft abzugrenzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.05.2013 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf der Geest", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text, (Teil B), erlassen.

Satzung der Gemeinde Büchen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Auf der Geest."

für das Gebiet

Bahnlinie Hamburg - Berlin, Nüssauer Weg, Heideweg (Kreisstraße 73), Ostseite der Straße „Auf der Geest" und Nordseite des Parkplatzes zum Ende der Straße „Auf der Geest", Verlängerung nach Osten bis auf die Ostgrenze des Gewerbegebietes, Gemarkung im Bereich Kalkoppel.

Verfahrensvermerke

1. Am 19.06.2012 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 15.08.2012 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 29.08.2012 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 02.10.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.01.2013 bis 04.03.2013 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) / Sprechstunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.01.2013 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 24.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Büchen, den 13.06.2013

Gemeinde Büchen
Siegel gez. Uwe Möller
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 27.05.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 27.05.2013

Siegel gez. Agnar Boysen
öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.05.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.05.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Büchen, den 13.06.2013

Gemeinde Büchen
Siegel gez. Uwe Möller
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Büchen, den 13.06.2013

Gemeinde Büchen
Siegel gez. Uwe Möller
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.06.2013 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und durch Bereitstellung im Internet am 19.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Rechten innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 19.06.2013 in Kraft getreten.

Büchen, den 19.06.2013

Gemeinde Büchen
Siegel gez. Uwe Möller
Bürgermeister

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.25 "Auf der Geest" der Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

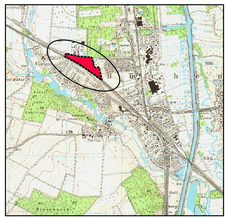
Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stand: 21.03.2013 / Lr Sbr

Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Übersichtskarte

M.1:25000