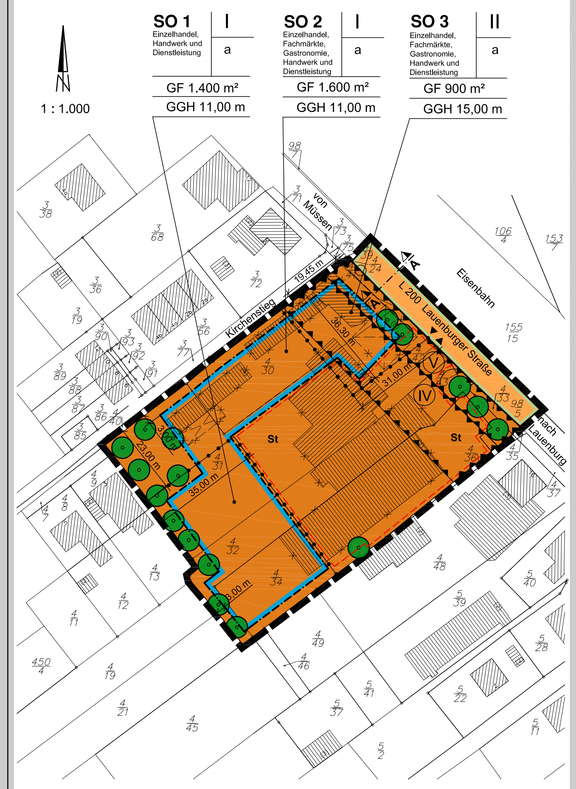
# PLANZEICHNUNG - TEIL A




## STÄDTEBAULICHER ENTWURF

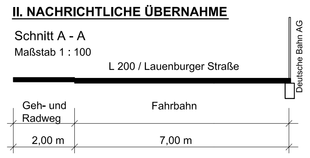
# ZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 | §9(7) BauGB |
| SO 1 | Sondergebiet 1: Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung (siehe Text Teil - B Ziffer 1.1) | §9(1)1 BauGB/§11 BauNVO |
| SO 2 | Sondergebiet 2: Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung (siehe Text Teil - B Ziffer 1.2) | §9(1)1 BauGB/§11 BauNVO |
| SO 3 | Sondergebiet 3: Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung (siehe Text Teil - B Ziffer 1.3) | §9(1)1 BauGB/§11 BauNVO |
| I/II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO |
| GF 1.400 m² | Geschossfläche (Verkaufsflächen siehe Text - Teil B Ziffer 1) | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO |
| GGH 11,00 m | Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2) | §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO |
| a | abweichende Bauweise (siehe Text - Teil B Ziffer 3) | §9(1)2 BauGB/§22(4) BauNVO |
| | Baugrenze | §9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO |
| | Straßenbegrenzungslinie | §9(1)11 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | §9(1)11 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | §9(1)4 BauGB |
| St | Stellplatzanlage | |
| | Anpflanzung von Bäumen | §9(1)25a BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | §16(5) BauNVO |
| | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | §9(1)24 BauGB |
| IV - V | Lärmpegelbereiche IV - V (siehe Text - Teil B Ziffer 8) | |
| ▼▲ | Ein- bzw. Ausfahrten | §9(1)4 BauGB |

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schnitt A - A
Maßstab 1 : 100




## III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- entfallende bauliche Anlagen
- entfallende Überdachungen
- 3,00 m Maßangabe

# TEXT - TEIL B

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **Sonstiges Sondergebiet 1**
Zweckbestimmung: Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung" dient der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung sowie den Bereichen des Unterzentrums Büchen gemäß Regionalplan I.
In dem festgesetzten Sondergebiet SO 1 sind nachstehende Nutzungen zulässig:
Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², Handwerk und Dienstleistung.

1.2 **Sonstiges Sondergebiet 2**
Zweckbestimmung: Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung"
In dem festgesetzten Sondergebiet sind nachstehende Nutzungen zulässig:
- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² unter Ausschluss des Sortiments - Lebensmittel
- Shops und Läden mit einer maximal Verkaufsfläche von 200 m²

Für Fachmärkte ist grundsätzlich unzulässig: Einzelhandel mit dem Warensortiment - Lebensmittel - als Hauptsortiment.

1.3 **Sonstiges Sondergebiet 3**
Zweckbestimmung: Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel, Fachmärkte, Gastronomie, Handwerk und Dienstleistung "
In dem festgesetzten Sondergebiet sind nachstehende Nutzungen zulässig:
- Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m²
- Handwerksbetriebe, Gastronomie und Dienstleistung

Für Fachmärkte ist grundsätzlich unzulässig: Einzelhandel mit dem Warensortiment - Lebensmittel - als Hauptsortiment

1.4 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle von den Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen, einschließlich der Flächen innerhalb der Einzelläden. Die Gastronomiebereiche und auch Flächen für freie Berufe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sind keine Verkaufsflächen.

# TEXT - TEIL B

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO)
Die Gesamtgebäudehöhe der baulichen Anlage ist, wie in der Planzeichnung festgesetzt, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes. Durch notwendige technische Bauteile und Anlagen (z.B. Lüfte, Kranbahnen, Lüftungsschächte usw.) kann die festgesetzte Höhe der Bauteile um 3,0 m überschritten werden.

## 3. ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (1) LBO)
In den Bereichen der abweichenden Bauweise sind nachstehende Bauweisen zulässig:
Für die festgesetzte abweichende Bauweise gilt, dass die Gebäudelänge länger als 50 m sein darf.

## 4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)
4.1 Für die Außenwände sind Verblendmauerwerk, Metallelemente und Putzflächen zulässig.
Für Funktionsflächen sind auch Sichtbetonflächen zulässig.
4.2 Für die Außenwände sind stark glänzende Materialien ausgeschlossen. Ausnahme sind nicht deckend gefärbte und nicht verspiegelte Glasflächen. Helle, leuchtende Farben (Ausnahme: Weiß) und Materialien sind ausgeschlossen.
Die Außenwandgestaltung ist in dunkel getönten Farben zulässig.
4.3 Werbeanlagen sind bis zur Gesamtgebäudehöhe (GGH) zulässig.
4.4 Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
4.5 Innerhalb des Plangeltungsbereiches darf ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 6,0 m für Werbezwecke außer- und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außer- und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

## 5. FESTSETZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (1) LBO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO z.B. Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie inner- und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

## 6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
**Gestaltungsmaßnahmen**
(§ 9 (1) 25a BauGB)
*Gehölzanpflanzungen an der Lauenburger Straße und an der Südwestgrenze*
Auf den vorgesehenen Flächen zwischen Stellplatzgrenze an der Ostgrenze zum öffentlichen Raum hin (Straßenraum) und auf der südwestlichen Fläche des Planungsgebietes sind insgesamt 17 mittelkronige standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einfahrt ist freizuhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend in gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen. Mit der Pflanzmaßnahme an der Südwestgrenze wird gleichzeitig eine landschaftliche Abschirmung zur vorhandenen Wohnbebauung bewirkt (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege siehe Begründung).

*Ansaatflächen*
Die Flächen zwischen den Bäumen sind mit einer geeigneten, langsamwüchsigen Extensivrasenmischung mit mind. 30 % standortheimischen Kräuteranteil zu gestalten.
Die Rasenflächen sind durch Blumenzwiebeln: Narcissus poeticus und Narcissus pseudonarcissus oder Wildkrokusse zu ergänzen.

**Bodenschutzmaßnahmen**
(§ 9 (1) 4 BauGB)
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischen zu lagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens).
Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).
Die Grünflächen sollen strukturreich und so naturnah wie möglich gestaltet und erhalten werden.

## 7. ALTLASTEN
Grundsätzlich ist bei zu erwartenden Baumaßnahmen und den vorher durchzuführenden Planungen der Fachdienst "Abfall und Bodenschutz" des Fachbereiches "Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen" des Kreises Herzogtum Lauenburg über die Planung bzw. Maßnahme zu informieren.
Vor Aufnahme von Baumaßnahmen ist eine historische Recherche bezüglich altlastenrelevanter Betriebsteile durchzuführen. Diese ist zur Abstimmung weitergehender Untersuchungen oder Maßnahmen dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz vorzulegen.
Durch die stichpunktartige Erkundung sind kleinräumige lokale Verunreinigungen nicht völlig auszuschließen. Daher ist bei Bodenbewegungen, die Auffälligkeiten zeigen, eine fachtechnische Begutachtung einzuleiten und ggf. verunreinigter Boden abfallrechtlich zu bewerten. Die Maßnahmen sind mit dem zuständigen Fachdienst des Kreises Herzogtum Lauenburg abzustimmen.

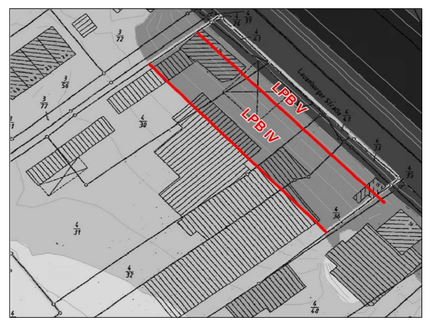
## 8. SCHALLSCHUTZ
**Verkehrslärmschutz innerhalb des Plangebietes**
Im Hinblick auf den Schutz von zulässigen Büronutzungen innerhalb des Plangebietes vor den Verkehrslärmimmissionen wird auf der Grundlage der Berechnungen in [16], Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile von Büroräumen wie folgt festgesetzt:

**Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen
(Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

| Lärmpegelbereich | Büroräume |
|---|---|
| IV | erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB |
| V | erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB |

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109.

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche




Die Warenanlieferung ist nur in der Zeit zwischen 6.00Uhr und 22.00Uhr zulässig.

## PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.05.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Büchen, für das Gebiet südlich des Kirchstieges und westlich der Lauenburger Straße (L 200), bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466).

## VERFAHRENSHINWEIS:
*Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.*

## VERFAHRENSVERMERKE:
1. Der Aufstellungsbeschluss vom 07.07.2009 wurde durch Beschluss der Geindevertretung vom 06.10.2009 aufgehoben und aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.10.2009 aufgestellt.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 30.10.2009 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 29.10.2009 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.11.2009 durchgeführt.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.10.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.02.2010 bis 22.03.2010 während folgender Zeiten: montags bis freitags außer mittwochs von 8.00 Uhr bis 11.30 Uhr, dienstags zusätzlich von 14.30 bis 17.30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung, nach § 3 Abs.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, durch Bereitstellung im Internet am 13.02.2010 bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 13.02.2010 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Büchen, den 04.06.2010 Siegel gez. Möller - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 28.05.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Schwarzenbek, den 28.05.2010 Siegel gez. Agnar Boysen - ÖBVI Boysen-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 30.03.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Büchen, den 04.06.2010 Siegel gez. Möller - Bürgermeister -

10. Die Gemeindevertretung hat die Beschlüsse vom 30.03.2010 in der Sitzung am 18.05.2010 aufgehoben und erneut die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.05.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 18.05.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

    Büchen, den 04.06.2010 Siegel gez. Möller - Bürgermeister -

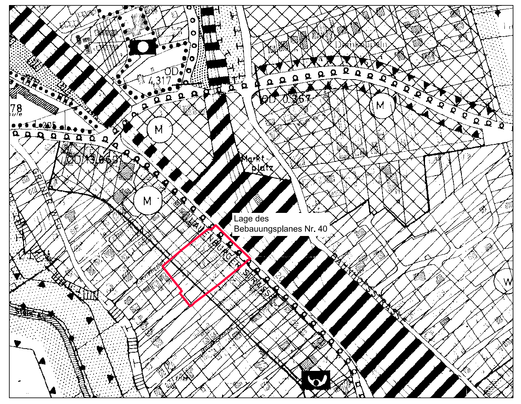
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

    Büchen, den 04.06.2010 Siegel gez. Möller - Bürgermeister -

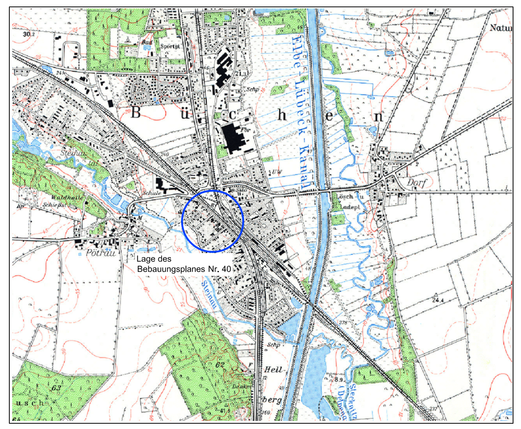
13. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.06.10 durch Bereitstellung im Internet bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 08.06.10 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.06.10 in Kraft getreten.

    Büchen, den 10.06.10 Siegel gez. Möller - Bürgermeister -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1 : 5.000




Übersichtskarte 1 : 25.000




# SATZUNG DER GEMEINDE BÜCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40

**für das Gebiet**
**südlich des Kirchenstieges und westlich der Lauenburger Straße (L 200)**

Datum: Oktober 2009
März 2010
Mai 2010

Planungsbüro: