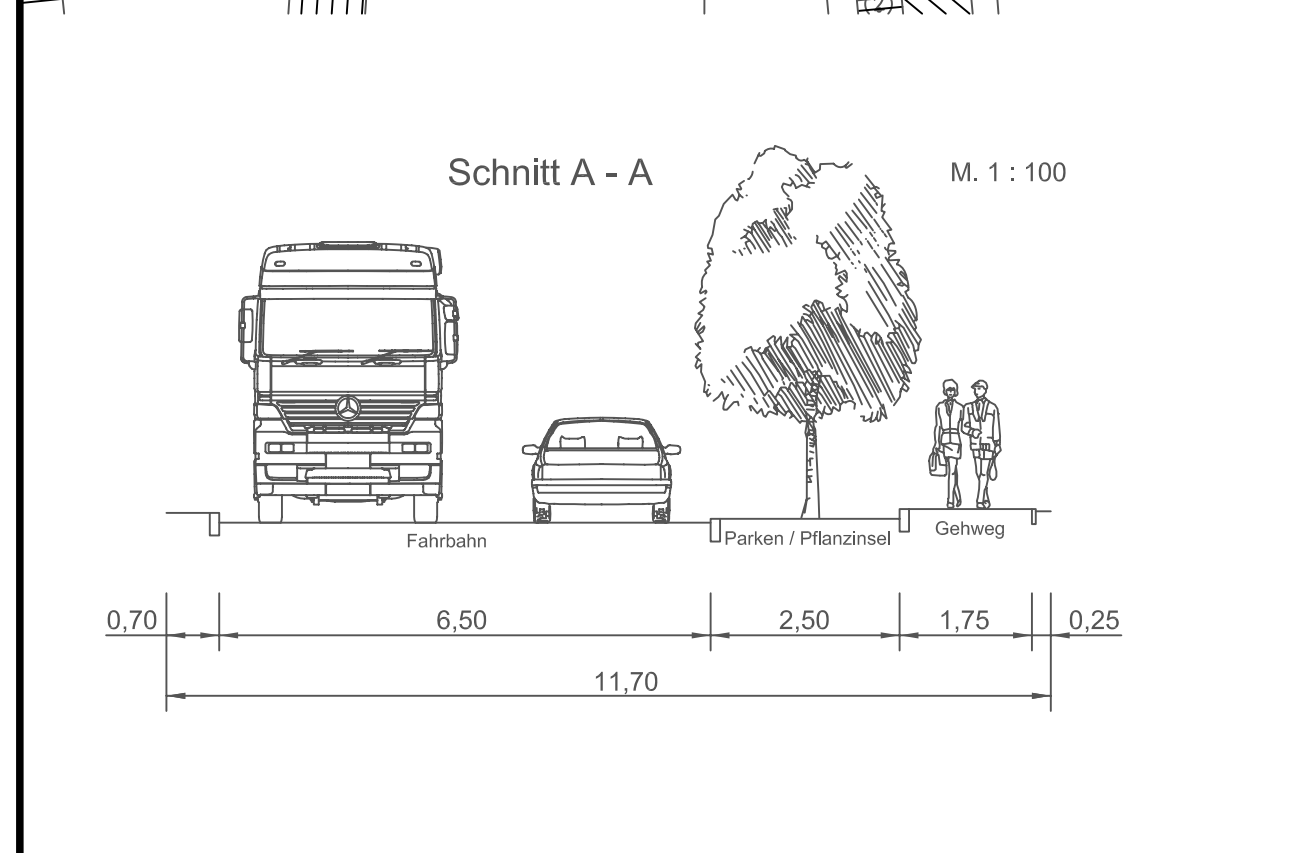
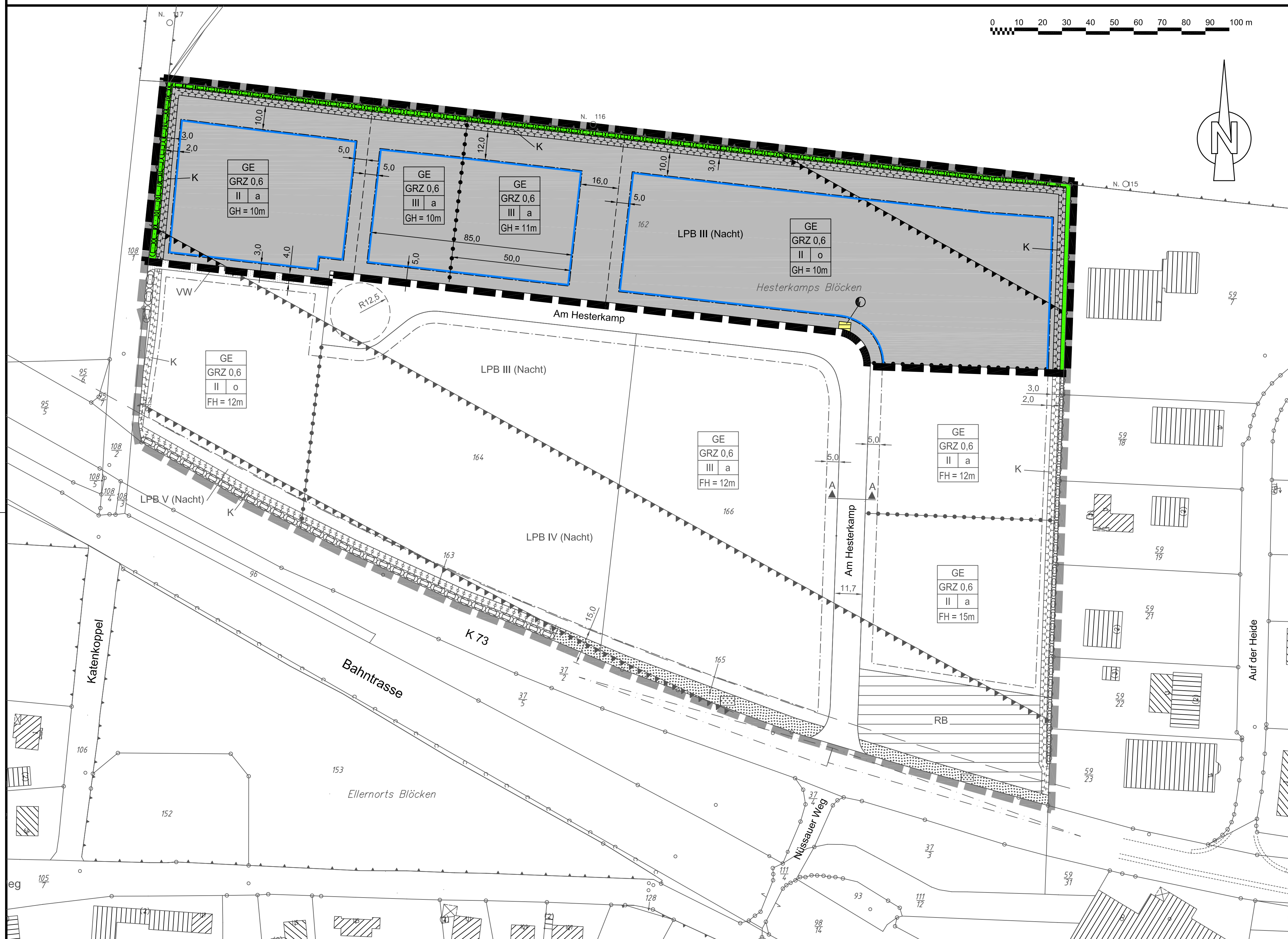


Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" der Gemeinde Büchen

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
GE Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GH maximale Gebäudehöhe	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o Offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a Abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:	
Elektrizität	

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	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
K Knickschutzstreifen	
Knickanlage	

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
LPB III (Nacht) Lärmpegelbereich	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
geschützter Knick	§ 21 (1) LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorh. Flurstücksgrenze	
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücknummer	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44	

Teil B - Text

- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. (9) BauNVO**
Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie:**
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs sowie innenstadtrelevanten Sortimenten handeln und
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen
 - und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsanteil kann über die Regelung der Ziffer 1.2 hinaus bis zu max. 1.000 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereiches einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Ziffer 1.2 c kommt hierbei nicht zum Tragen.**
- 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.
- Allgemeine Zulässigkeit gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO**
Je Gewerbebetrieb ist maximal je eine Wohnung sowohl für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen als auch für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Diese Wohnungszulassung darf eine Größenordnung von max. 15% der in Anspruch genommenen Grundfläche der betroffenen, dem jeweiligen Gewerbebetrieb zuzuordnenden Baulflächen nicht überschreiten.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
Die festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Straßenhöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenfläche.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten zu durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die im Umweltbericht genannten Arten zu schließen.**
- Innerhalb des Knickschutzstreifens sind bauliche Anlagen jeder Art zu unterlassen, ebenso sind Veränderungen des Relief und Boden wie Abgrabungen und Aufschüttungen. Die Knickschutzstreifen sind extensiv zu pflegen (jährlich Mahd ab September).**
- Für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen und für die Dauerbeleuchtung privater Verkehrs- und Lagerflächen dürfen nur monochromatische Niederdrucknatriumdampflampen oder vergleichbare Lampen verwendet werden. Das gilt nicht, wenn sicherheitstechnische Gründe eine andere Beleuchtung erfordern. Leuchtanlagen sind so auszurichten, dass sie geringst möglich in die Grün- bzw. Außenbereichsflächen einwirken.**
- Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB**
Die neu anzulagenden Knicks sind wie folgt herzustellen und dauerhaft zu unterhalten: Knickwall mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Höhe von ca. 1,0 m über GOK. Für die Bepflanzung sind heimische Straucharten in der Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60-80 cm, ohne Ballen zu verwenden. Alle 15 m setzen eines Überhählers in der Qualität: Heister 3 x verpflanzt, 200-250 cm mit Ballen. Die Verteilung der Pflanzen erfolgt gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes.

7.4 Alternativ zu der unter Ziffer 9 der örtlichen Bauvorschriften aufgeführten Fassadengliederung können Rankpflanzen an den Gebäuden angebracht werden, als Pflanzenarten sind Efeu (Hedera helix) oder Waldrebe (Clematis vitalba) zu verwenden. Es sind alle 10 m zwei Planzen zu setzen. Entsprechende Rankhilfen sind vorzusehen.

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

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind für die Luftschalldämmung von Außenbauten die in der folgenden Tabelle festgesetzten Schalldämmmaße einzuhalten. Die Lärmpegelbereiche gelten für die der Deutsche Bundesbahn AG - Strecke und der Kreisstraße zugewandten Gebäudeselten sowie der Seitenfronten. Für Rückfronten gilt der um eine Stufe geminderte Lärmpegelbereich.

Lärmpegelbereich Nach DIN 4109	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in d(B)A	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ in d(B)A	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und ähnlichem	für Büroräume und ähnlichem ²⁾
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
2) In Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, zu erhöhen oder zu mindern.

Im gesamten Planungsbereich auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen sind für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume möglichst den lärmabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmern sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Bis zu einem Abstand von 104 m gemessen von der Mittelachse der DBAG-Strecke Hamburg - Büchen - Brelm sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Innerhalb dieses Abstands sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) nur im Schutz von Baukörpern auf der der Bahntrasse abgewandten Seite zulässig. Des Weiteren ist generell die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstands zulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

9. Fassaden

Die nördlichen Fassaden aller Gebäude mit Gebäudelängen über 50 m und Gebäudehöhen ≥ 10 m sind durch vertikale und horizontale Gliederungselemente zu gestalten. Dazu zählen Fenster- und Türachsen, Sockel, Gesimse oder eine aufgedeckerte Fassadengestaltung durch z. B. Loch- oder Rasterfassaden oder unterschiedliche Bauelemente (Putz-/Klinkerbauweise etc.).

Satzung

der Gemeinde Büchen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" für das Gebiet:

nördlich der Straße "Am Hesterkamp", östlich des landwirtschaftlichen Weges auf dem Flurstück 108/1, südlich des Flurstückes 35 mit der Flurbereinigung "auf dem Hesterkamp" und westlich des Grundstückes "Auf der Heide 9", (Flurstück 59/7), Gemarkung Nüssau in der Gemeinde Büchen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.02.2011 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" für das Gebiet:

nördlich der Straße "Am Hesterkamp", östlich des landwirtschaftlichen Weges auf dem Flurstück 108/1, südlich des Flurstückes 35 mit der Flurbereinigung "auf dem Hesterkamp" und westlich des Grundstückes "Auf der Heide 9", (Flurstück 59/7), Gemarkung Nüssau in der Gemeinde Büchen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 in der zuletzt geänderten Fassung.

Darstellung des Planinhaltes nach der Planzeichnungverordung 1990 vom 18.12.1990.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.10.2010 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 13.10.2010 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 12.10.2010 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 21.10.2010 - 22.11.2010 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.10.2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 12.10.2010 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 19.10.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.11.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.12.2010 bis 31.01.2011 während folgender Zeiten: montags - freitags außer mittwochs von 8.00 - 11.30 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30 - 17.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.12.2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 21.12.2010 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 22.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Büchen, den 02.03.2011

Siegel

gez. Möller
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 14.03.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwarzenbek, den 14.03.2011

gez. Agnar Boysen
öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.02.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.02.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Büchen, den 02.03.2011

Siegel

gez. Möller
Bürgermeister

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

Büchen, den 02.03.2011

Siegel

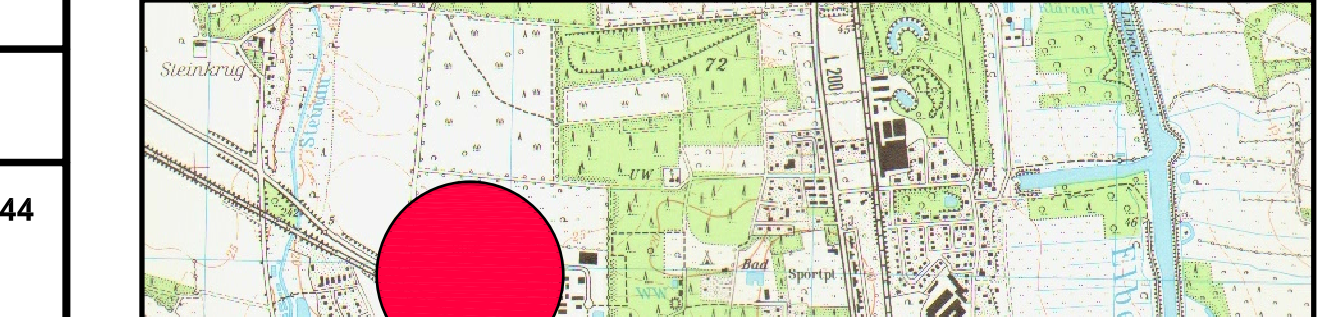
gez. Möller
Bürgermeister

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 07.03.2011 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 04.03.2011 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 08.03.2011 in Kraft getreten.

Büchen, den 15.03.2011

Siegel

gez. Möller
Bürgermeister



Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hesterkamps Blöcken" der Gemeinde Büchen

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stand: 14.02.2010 L./Str

Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH