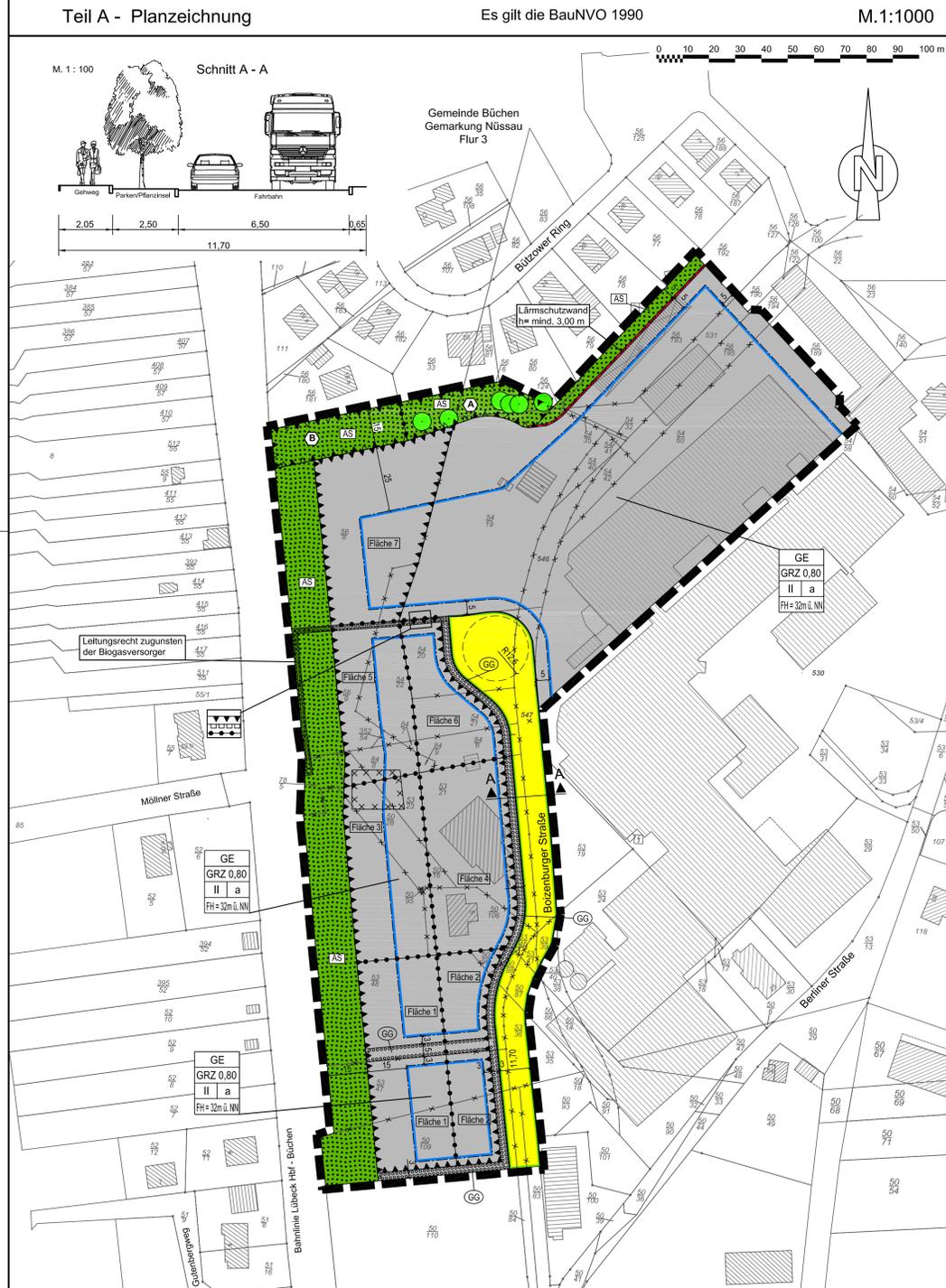


# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Boizenburger Straße" der Gemeinde Büchen



**Darstellungen ohne Normcharakter**

vorf. Flurstücksgrenze  
 künftig entfallende Flurstücksgrenze  
 vorf. Flurstücknummer  
 vorf. Gebäude  
 Lage der Straßenquerschnitte  
 Flächenbezeichnung zum Immissionsschutz

**Teil B - Text**

**1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (6) 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 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 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.

**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 Berechtigungspersonen als auch für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Diese Wohnung darf eine Größenordnung von max. 15% der in Anspruch genommenen Grundfläche der betroffenen, dem jeweiligen Gewerbebetrieb zuzuordnenden Bauflächen nicht überschreiten.

**4. 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 und einseitige Grenzbebauung an den Flurstücken 54/59 und 54/16 zulässig sind.

**5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 5.1 Schutz vor Gewerbelärm § 1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.  
 5.1.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind in Teilbereich des Planungsbereiches des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschmissionen die folgenden Emissionskontingente L<sub>eq</sub> (bezogen auf 1 m² tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente L <sub>eq</sub>	
	tags	nachts
Fläche 1	60	40
Fläche 2	60	45
Fläche 3	60	45
Fläche 4	60	50
Fläche 5	60	45
Fläche 6	60	50
Fläche 7	55	45

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

a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Planungsbereich, 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 Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relanzvorgabe).  
 c) Zum Schutz der maßgebenden vorhandenen Wohnbebauung nördlich des Planungsbereiches vor Gewerbelärmmission vom südlich angrenzenden Betriebsgeländes ist aktiver Lärmschutz folgender Art vorgeschrieben:  
 - Im östlichen entsprechend kenntlich gemachtem Bereich ist eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.  
 - Auf dem westlichen als Bereich "A" gekennzeichneten Bereich ist entweder eine Lärmschutzwand oder eine Wall-Wandkombination jeweils mit mindestens 3 m Höhe zu errichten.  
 - Auf dem westlichen, als Bereich "B" gekennzeichneten Bereich kann darüberhinaus die Lärmschutzwand oder die Wall-Wandkombination noch weiter errichtet werden.

**5.2 Schutz vor Verkehrslärm**  
 5.2.1 Zum Schutz der westlich benachbarten Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnschienen vor Schallreflexionen des Schienenverkehrs sind parallel zur Bahnlinie gelegene Westfassaden der Baukörper hochschallreflexionsgemäß ZTV-Lsw 06 auszuführen. Zur Bahnlinie parallele Fassaden sind solche Fassaden, bei denen der horizontal gemessene Winkel zwischen Gleisachse und Fassade weniger als 30 Grad beträgt.  
 5.2.2 Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im gesamten Planungsbereich der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.  
 Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>A</sub>	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile L <sub>W,ext</sub> in dB	
		Wohnräume	Büroräume
IV	66 bis 70	40	35

1) Inwieweit dieses Schalldämmmaß das gesamte Außenbauteil (Wände, Fenster und Lüftungseinbauten) abdeckt.  
 2) An Außenbauteile von Fenstern, bei denen der durchgehende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel beiträgt, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Planungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann. 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 gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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

**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 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen für je eine Zufahrt pro Gewerbefläche in einer maximalen Breite von 10 m unterbrochen werden.  
 6.2 Für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Gliederungsgrün" sind heimische Straucharten z. B. Weißdorn, Schlehe, Strauchrose, Eibersche, Hainbuche oder Hasel, in der Qualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60 - 80 cm, ohne Ballen und in einem Abstand von ca. 15 m heimische, großkronige Laubbäumearten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang, zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.  
 6.3 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" entlang der westlichen und nördlichen Planungsraumgrenzen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen. Dort festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Gegebenenfalls sind entsprechend der bereits am Bahndamm vorhandenen trockenen Biotopstrukturen im westlichen Bereich heimische Bäume und Sträucher z. B. Schlehe, Brombeere, Pfaffenhütchen und Heckenrose nachzupflanzen.  
 Im nördlichen Teilbereich ist bei Verlusten der Waldgürtelcharakter durch das Pflanzen großer heimischer Bäume z. B. Eichen, Birken und Kiefern, wiederherzustellen.  
 Im Süden ist die Offenhaltung der mageren Standorte sicherzustellen, vorhandene Bodenablagerungen sind in mageren Ruderalflächen umzuwandeln.  
 6.4 Die Gewerbegrundstücke sind gegenüber der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" mit einem mindestens 1,50 m hohem Zaun einzuzäunen.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
 7.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist schadlos auf eigenem Grund und Boden zu versickern. Entsprechende wasserrechtliche Anträge sind der zuständigen Fachbehörde zur Genehmigung vorzulegen. Auf dem als Altlastenfläche gekennzeichneten Areal ist eine Versickerung erst nach einer Sanierung des Bodens zulässig.  
 7.2 Außenbeleuchtungseinrichtungen sind nur als LED-Leuchten und / oder Natriumdampflampen zulässig.

**Hinweis:**  
 Aufgrund möglicher Bombenblindgänger aus dem zweiten Weltkrieg ist bei zukünftigen Tiefbauarbeiten im gesamten Bereich der Kampfmittelräumdienst hinzuzuziehen.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Büchen vom 28.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.10.2011 durch Bereitstellung im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 11.10.2011 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.  
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 26.10.2011 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 17.10.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 4. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2012 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 02.04.2012 bis 03.05.2012 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 24.03.2012 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 28.03.2012 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.  
 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Büchen, den 09.07.2013  
 Gemeinde Büchen  
 gez. Uwe Möller  
 Bürgermeister

7. Aufgrund eines vorerhebenden Verfahrensfehlers in der Bekanntmachung hat die Gemeindevertretung am 18.09.2012 erneut den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.  
 8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2012 bis 01.11.2012 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 erneut 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 21.09.2012 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in den Lübecker Nachrichten am 21.09.12 hingewiesen.  
 9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 27.09.2012 über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
 Büchen, den 09.07.2013  
 Gemeinde Büchen  
 gez. Uwe Möller  
 Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 05.07.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.  
 Schwarzenbek, den 05.07.2013  
 gez. Agnar Boysen  
 öffentl. best. Vermessungsingenieur

11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
 12. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.11.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
 Büchen, den 09.07.2013  
 Gemeinde Büchen  
 gez. Uwe Möller  
 Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Büchen, den 09.07.2013  
 Gemeinde Büchen  
 gez. Uwe Möller  
 Bürgermeister

**Übersichtskarte** M.1:25000

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Boizenburger Straße" 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: 04.06.2012 / L.

Gosch - Schreyer - Partner  
 Ingenieurgesellschaft mbH