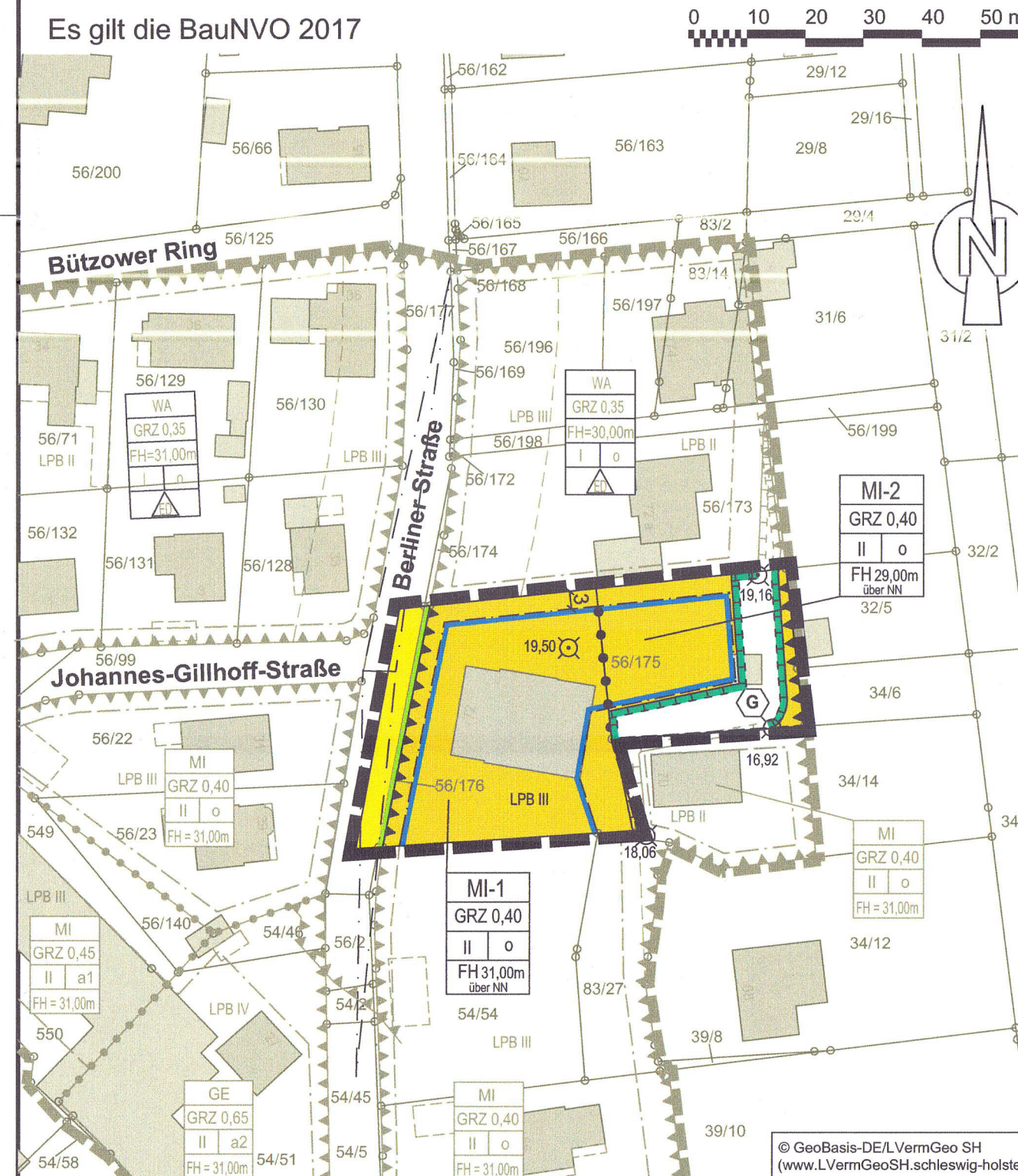


# Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

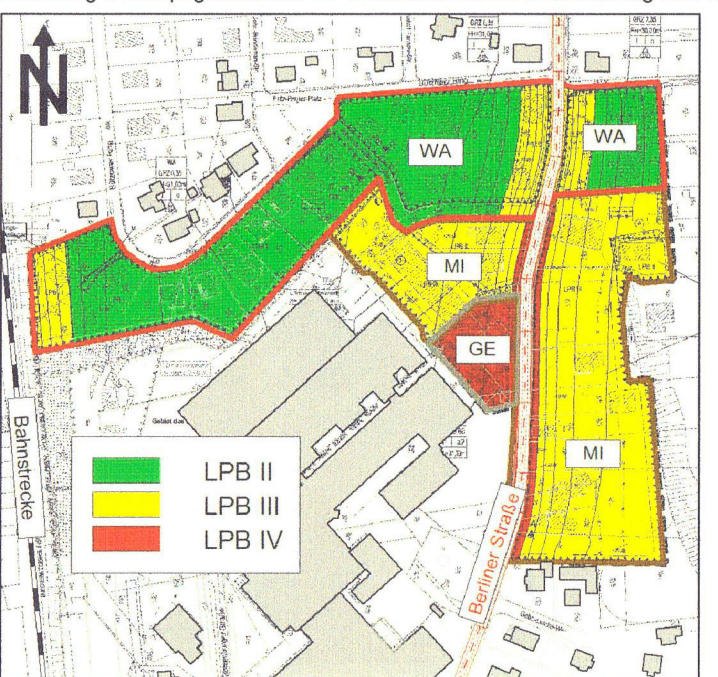
## „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“

### Teil A - Planzeichnung M.1:1000



<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> <li>Straßenverkehrsflächen</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> </ul>	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</li> <li>Geotop</li> </ul>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</li> <li>Abgrenzung der Lärmpegelbereiche</li> <li>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</li> <li>Abgrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten</li> <li>Bemaßung</li> </ul>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 7 BauGB § 9 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	§ 9 Abs. 6 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sichtdreieck</li> </ul>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>vorh. Flurstücksgrenze</li> <li>vorh. Flurstücksnummer</li> <li>vorh. Gebäude</li> <li>Geländehöhe in Meter über NN</li> </ul>	

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
Das bestehende Geotop innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist als Gehölzbewachener Hangbereich zu erhalten und durch weitere gebietsheimische Anpflanzungen aufzuwerten.  
Das Geotop darf weder abgegraben noch aufgeschüttet werden. Die vorhandene Geländestruktur ist zu erhalten.  
Innerhalb der Maßnahmenfläche ist der bestehenden Hangkante des Geotops ein mindestens 5,00 m breiter Saumstreifen vorzulegen und extensiv zu pflegen.  
Bauliche Anlagen jedweder Art, auch genehmigungsfreie Anlagen gemäß LBO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb der Maßnahmenfläche unzulässig.  
Die Maßnahmenfläche ist während der Bautätigkeiten zum Schutz vor Beeinträchtigungen einzuzäunen.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
**Schutz vor Verkehrslärm**  
5.1 Die Stellplätze in den Mischgebieten sind zu asphaltieren oder mit einer vergleichbar ebenen Oberfläche zu versehen.  
5.2 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Für rückwärtige straßen- bzw. schienenabgewandte Fronten gelten jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.  
Dem jeweiligen genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:  
Abbildung 5 Lärmpegelbereiche der Schallschutzuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 der Gemeinde Büchen



- HINWEISE:**
- Das Flurstück 56/175, Gemarkung Nüssau, Flur 3 ist als Archivfall A2 im Kataster der alllastenverdächtigen Flächen des Kreises Herzogtum Lauenburg eingestuft. Vor Umsetzungen der Planungen ist das Grundstück einer gutachterlichen Beurteilung zu unterziehen.
  - In der Gemeinde Büchen sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.  
Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.
  - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.
  - Artenschutz:**  
Bäume und Gebüsch dürfen nur außerhalb der Brutzeiten für europäische Vogelarten, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar gefällt und beseitigt werden.  
Größere Bäume (ab einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm) dürfen nur außerhalb der Sommernutzungszeiten für Fledermäuse, d. h. zwischen dem 01. Dezember und dem 28./29. Februar gefällt werden.  
Bei einem Abriss von Gebäuden ist der Bestand rechtzeitig vor Beginn des Bauvorhabens von einer geeigneten Fachperson auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse sowie auf Brutvögel zu untersuchen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus ggf. abzuleitende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Satzung**

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.06.2020, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei, Flurstück 56/175“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Plangebiet liegt

- östlich der Berliner Straße an der Kreuzung Johannes-Gillhoff-Straße,
- südlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 72a,
- westlich der freien Landschaft im Übergang der Schutzflächen des Elbe-Lübeck-Kanals
- sowie nördlich der bestehenden Wohnbebauung Berliner Straße Nr. 64.

Es umfasst das Flurstück 56/175 der Flur 3 Gemarkung Nüssau.

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Wege- und Umweltausschuss vom 11.03.2019.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 18.10.2019 erfolgt.
  - Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  - Der Bau-, Wege- und Umweltausschuss hat am 02.09.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 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 28.10.2019 bis 29.11.2019 während folgender Zeiten: montags - freitags außer mittwochs von 8.00 - 12.00 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30 - 17.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a 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 18.10.2019 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

### Planzeichenerklärung

<b>Planzeichenerklärungen</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>Festsetzungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 4 BauNVO
<ul style="list-style-type: none"> <li>WA Allgemeine Wohngebiete</li> <li>MI Mischgebiete</li> </ul>	§ 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<ul style="list-style-type: none"> <li>GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</li> <li>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</li> <li>FH 31,00 m Firsthöhe als Höchstmaß</li> </ul>	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
<ul style="list-style-type: none"> <li>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</li> <li>o Offene Bauweise</li> <li>Baugrenze</li> </ul>	

### Teil B - Text

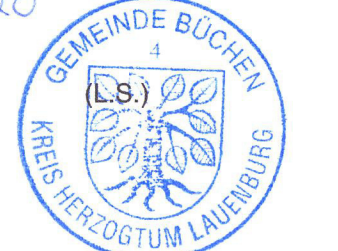
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**  
Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO**  
Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
  - Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI-1) sind maximal vier Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
  - Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI-2) sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

- Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.  
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für die der Bahnstrecke zugewandten Fassaden in einem Abstand von 180 m zur Bahnstrecke und für die der Berliner Straße zugewandten Fassaden sowie Seitenfassaden beidseitig der Berliner Straße in einem Abstand von 46 m zur Straßmitte zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.10.2020 in Kraft getreten.

Büchen, den 23.10.2020

  
Bürgermeister



Büchen, den 15.10.2020

  
Bürgermeister



Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Stand: 20.08.2020

Schwarzenbek, den 7.09.2020

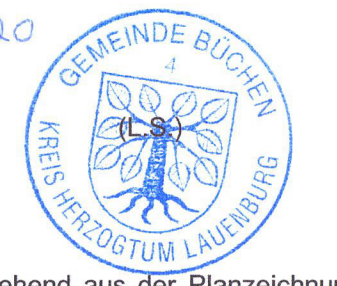


Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.02.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 während folgender Zeiten: montags - freitags außer mittwochs von 8.00 - 12.00 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30 - 17.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.  
Aus Gründen des Infektionsschutzes wurde das Bürgerhaus der Gemeinde Büchen für die Bevölkerung zwischenzeitlich in dieser Zeit geschlossen. Die Einsichtnahme in die ausgelegten Bauteilplanunterlagen war nach telefonischer Absprache, während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags von 8.00 - 15.00 Uhr sowie mittwochs und freitags von 8.00 - 12.00 Uhr gegeben.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.03.2020 sowie am 25.03.2020 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

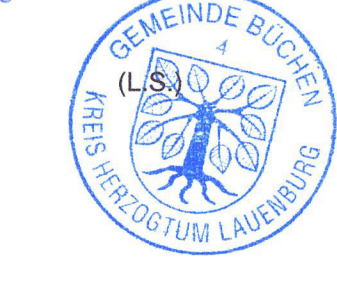
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.06.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Büchen, den 15.10.2020




Büchen, den 15.10.2020

  
Bürgermeister



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

Büchen, den 15.10.2020

  
Bürgermeister

### Übersichtskarte M.1:15000



## Satzung der Gemeinde Büchen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Östlich Berliner Straße, ehemalige Druckerei Flurstück 56/175“ Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2) §3(2) §4a(3) §10



**GSP** Gosch & Priewe  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)  
E-mail: obelstein@gsp-gde.de  
23943 Bad Oldesloe  
Papenburg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 4  
Fax: 0 45 31 / 67 07 79  
E-mail: obelstein@gsp-gde.de

Stand: 05.05.2020 / L

P-Nr.: 19 / 1186