
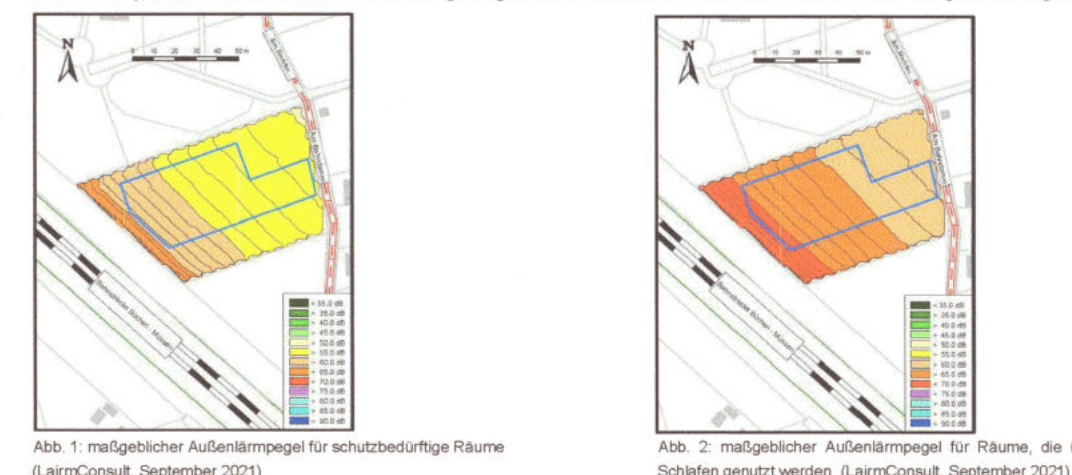


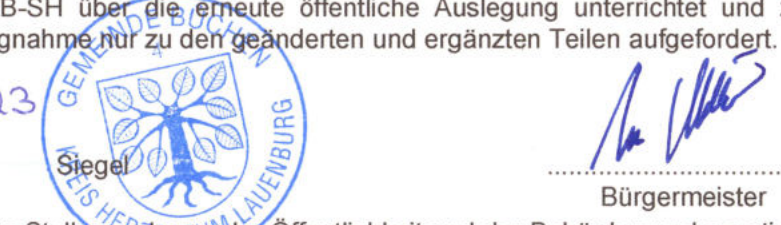






Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 56

"Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm"

Teil A - Planzeichnung		M. 1:500		Teil B - Text		Verfahrensvermerke							
<p>Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)</p> 		<p>Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none">Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGBStellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGBUmgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 7 BauGBGrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 6 BauGBMaßangabe in Meter § 9 Abs. 6 BauGBReduzierter Waldabstandsstreifen hier: 18 m § 24 Abs. 2 LWaldG <p>Darstellungen ohne Normcharakter</p> <ul style="list-style-type: none">vorh. Flurstücksgrenzevorh. Flurstücknummervorh. GebäudeKronenbereich		<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>6.2 Im tatsächlichen Kronenraumbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abtragungen unzulässig.</p> <p>6.3 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden. Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten innerhalb des Plangebietes sind aus offentwegen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.</p> <p>6.4 Im Bereich der verbindlich herzustellenden Dunkelkorridore gemäß Hinweis Ziff. 1.4 sind Blühwiesen mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % anzulegen. Die Mahd erfolgt 1 x jährlich im September.</p> <p>6.5 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.</p> <p>7. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind die Dächflächen des obersten Geschosses mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie, in Verbindung mit der festgesetzten Grünbedeckung gem. örtlicher Bauvorschrift Ziff. 2, auszustatten. Flächen, die aus funktionalen Gründen für technische Anlagen (z.B. Aufbauten für Aufzugsanlagen, Lüftungsanlagen) oder für Belichtungszwecke benötigt werden, sind von der Verpflichtung ausgenommen.</p> <p>8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Sichtschutzelement mit mind. 3-triebigen Sträuchern und einer Größe von mind. 100 cm anzulegen und dauerhaft als geschlossener Pflanzstreifen zu erhalten. Bereits vorhandene geeignete Gehölzbestände oder Einzelbäume können integriert werden. Aus Sichtschutzzwecken ist eine dauerhafte Höhe von 8,0 m einzuhalten, welche auch durch erforderliche Pflegemaßnahmen nicht unterschritten werden darf. Für die Dauer der Bauzeit ist eine ortsfeste Abzählung sowie Baumschutz vorzusehen.</p> <p>Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubsträucher oder Laubbäume folgender Arten zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Gewöhnlicher Spindelstrauch (<i>Euonymus europaeus</i>), Halber-Pflaume (<i>Prunus institia</i>), Zweigflügel Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>), Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Wildpappel (<i>Malus comunitata</i>) <p>9. Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Die festgesetzte Waldfläche ist in einer Breite von 10 m zu durchforsten und neu zu bepflanzen. Dazu sind sämtliche Bäume mit einem Stammdurchmesser >20 cm zu entfernen sowie der gesamte Pappeljungwuchs. Auf dieser Fläche ist eine Neuanpflanzung mit heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ergänzen, der Aufwuchs von Bäumen/Überhältern ist zu unterstützen. Die Fläche zur Neuanpflanzung ist für die Dauer von 5 Jahren gegen Wildverbiss einzuzäunen.</p> <p>Für die Bepflanzung sind folgende Arten vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none">Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>), Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Gewöhnlicher Spindelstrauch (<i>Euonymus europaeus</i>), Zweigflügel Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>), Gemeine Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>), Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Wildpappel (<i>Malus comunitata</i>), Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>), Hundrose (<i>Rosa canina</i>) <p>10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>10.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend zusätzlich nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.</p>  <p>10.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind in Schrank- und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungen nachts im gesamten Plangebiet vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftaustausch nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.</p> <p>6. Befestigte Außenbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind für das 1. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 40 m, für das 2. Obergeschoss bis zu einem Abstand von ca. 65 m und das Staffelgeschoss bis zu einem Abstand von ca. 90 m zur Mitte des in Dammlage verlaufenden Bahntrassenabschnitts 6100 Büchen - Müssen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenbereiche sind in diesen Bereichen ausnahmsweise auch zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenbereichs der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.</p>		<p>Teil B - Text</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)</p> <p>Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.</p> <p>2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und § 20 BauNVO)</p> <p>2.1 Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Daches. Innerhalb des Plangebietes werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenseite festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Bahndamm“.</p> <p>Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:</p> <p>Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, Fahrstuhlüberfahren und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.</p> <p>2.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenseite vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Bahndamm“.</p> <p>3. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen über 50,00 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig sind.</p> <p>4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Alten- und Pflegeheim“ ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie von Garagen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.</p> <p>5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Waldabstandsflächen) dient dem Schutz des benachbarten Waldes. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Zulässig ist neben einer gärtnerischen Gestaltung die Anlage von Wegen in wassergebundener Bauweise, Feuerhraufstellflächen sowie die Anlage einer Terrasse. Die Vorgabe Ziff. 6.4 ist einzuhalten.</p> <p>6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>6.1 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Gelerungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass in Verbindung mit Ziffer 8 ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleibt bzw. wiederhergestellt wird. Aus Sichtschutzzwecken ist eine dauerhafte Höhe von 8,0 m einzuhalten, welche auch durch erforderliche Pflegemaßnahmen nicht unterschritten werden darf. Für die Dauer der Bauzeit ist eine ortsfeste Abzählung sowie Baumschutz vorzusehen.</p>		<p>Verfahrensvermerke</p> <p>1. Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 31.05.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in die Lübecker Nachrichten am 04.11.2021 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 04.11.2021 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 04.11.2021 in die Lübecker Nachrichten hingewiesen. Die nach § 13a Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.</p> <p>2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 16.11.2021 bis 30.11.2021 durchgeführt. Weiterhin wurden die vollständigen Unterlagen auf der Online-Plattform BOB-SH bereitgestellt.</p> <p>3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 10.11.2021 schriftlich sowie am 10.11.2021 über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>4. Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2022 bis 11.08.2022 während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags zusätzlich von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.06.2022 in die Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am 29.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-buechen.eu“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt. Weiterhin wurden die vollständigen Unterlagen auf der Online-Plattform BOB-SH bereitgestellt.</p> <p>6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.07.2022 schriftlich sowie am 07.07.2022 über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Büchen, den 23.01.2023</p>  <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p> <p>7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 15.11.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.</p> <p>Schwarzenbek, den 07.01.23</p>  <p>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p> <p>8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p> <p>9. Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2022 die Verfahrensumstellung von § 13a BauGB nach § 13b BauGB beschlossen.</p> <p>10. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2022 bis 20.10.2022 während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags zusätzlich von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.09.2022 in die Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am 29.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-buechen.eu“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt. Weiterhin wurden die vollständigen Unterlagen auf der Online-Plattform BOB-SH bereitgestellt.</p> <p>Büchen, den 23.01.2023</p>  <p>Bürgermeister</p> <p>11. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB am 29.09.2022 schriftlich sowie am 04.10.2022 über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Büchen, den 23.01.2023</p>  <p>Bürgermeister</p> <p>12. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p> <p>13. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.11.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.</p> <p>Büchen, den 23.01.2023</p>  <p>Bürgermeister</p> <p>14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.</p> <p>Büchen, den 23.01.2023</p>  <p>Bürgermeister</p>		<p>Satzung</p> <p>Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.11.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 „Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.</p> <p>Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt: Westlich der Wohnbebauungen Am Bahndamm Nr. 18 - 22 sowie Brunnenplatz Nr. 1 - 3, nördlich der bestehenden Waldfläche Am Bahndamm, östlich der Bahnhalle Hamburg - Berlin und südlich des Regenrückhaltebeckens am Harten-Leina-Weg</p>		<p>Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 56 "Alten- und Pflegeheim Am Bahndamm" Kreis Herzogtum Lauenburg</p>  <p>Dipl.-Ing. Axel Kördgen © GeoBasis-DELLVermGeo SH, BKG - 09/2021</p>	