

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 58 "Frachtweg / Schlickweg"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990 i.d.F. vom 04.05.2017

M.1:1000



Planungsdaten:
Verantwortlich: Agnes Röhren (DVO)
Waldstraße 10
21483 Schwanbeck
Pötrau 2018

Gemeinde Büchen
Gemarkung: Pötrau
Flur: 7

Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen Art der baulichen Nutzung WA Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 I - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze GH 10,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß (s. auch Teil B, Ziffer 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Bauweise, Bauminen, Baugrenzen Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen Flächen für den Gemeinbedarf Offene Bauweise Speziellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier: Kindertagesstätte (KITA)	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Verkehrsmittel Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Verkehrsüblicher Bereich Fußgängerbereich Fußweg Wirtschaftsweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken Zweckbestimmung: Elektrizität Abwasser, Pumpstation Abfall, Wertstoffammelplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen Private Grünfläche Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Erholungsfunktion (E) / Regenerationsfunktion (R) / Sukzessions (S)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Knickschutz Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Zweckbestimmung: Gestaltungsgrün Anpflanzungen von sonstigen Bepflanzungen (Knick) Anpflanzungen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen M Flächen zum Abstellen von Märgelkänen Geh-, Fahr- und Leihrecht zugunsten der Anlieger, sowie der Ver- und Entsorgungsträger Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Grenz des (räumlichen Geltungsbereiches) des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bepflanzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Maßstab in Meter Sichtdreieck	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 1 BauGB § 1 Abs. 4 BauNVO § 10 Abs. 5 BauNVO
Nachrichtliche Übernahmen Anbauverbotskzone Gesetzliche Knick Örtliche Grünfläche Grenz des (räumlichen Geltungsbereiches) des Bebauungsplanes Nr. 55 und VE-Plan 4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gesetzlich geschützte Biotope Grünanlagen, Kulturdenkmal	§ 9 Abs. 6 BauGB § 29 Abs. 1a S-WVG oder § 9 Abs. 1 F-S-WVG § 21 Abs. 1 LMSchG i.V.m. § 20 BauNVO § 5 Abs. 4 S-WVG oder § 4 S-WVG § 9 Abs. 1 BauGB § 30 BImSchG oder § 21 LMSchG § 6 Abs. 6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter vorh. Flurstücksangabe In Aussicht genommene Flurstücksangabe vorh. Flurstücksnummer vorh. Gebäude Lage der Straßenschnitte Knick außerhalb des Gehungsbereiches Oberkante geländete Straßenniveau in über NN (Normalhöhennull) geplantes Regenerationshaabcken	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sporadische Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Büro- und Dienstleistungsbetriebe, Anlagen für Verkaufszwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die von der Versorgung des Gebietes dienenden Schaufenster- und Speiseverköcher, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- In der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.**
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sowie § 16 Abs. 2-3, § 16 und § 20 BauNVO)
2.1.1 **Gebäudehöhen (GH)**
In den Allgemeinen Wohngebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über der mittleren Höhe der Straßenseite festgelegt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
2.1.2 **Grundstückshöhe**
In der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH), für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebstypische Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauwerke. Für die v.g. Anlagen und Bauwerke ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
2.2 **Oberkante Fertigfußboden (OFB)**
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenseite vorzusetzen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen über 30,0 m nicht zulässig sind.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohnfläche ein mindestens 20 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufzufache für PKW zu errichten.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 bis 5 (WA 3 bis 5) ist auf dem Grundstück je Wohnfläche ein mindestens 15 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufzufache für PKW zu errichten.
4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundstückszahl (GRZ) durch Stellplätze, überdeckte Stellplätze (z.B. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und geeigneterweise bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundstückszahl von 0,8 zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugelände**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten 3 bis 5 (WA 3 bis 5) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und eine (1) Wohnung pro Doppel- bzw. Reihenausschub zulässig.
- Sozialer Wohnungsbau**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) ist bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohnfläche bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbörse gefördert werden können.
6.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnflächen mindestens eine Wohnfläche bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbörse gefördert werden können.
- Sichtdreiecke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche die an das jeweilige Grundstück grenzt gemessen.
- Verankerung von Niederschlagswasser**
6.1 Im Bereich der nachstehend gekennzeichneten Flächen ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zur Verankerung zu bringen.

6.2 Auf allen weiteren Grundstücksflächen ist die Möglichkeit der Verankerung des Niederschlagswassers auf Grundlage der anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch standortgerechte Arten zu schließen. Alle 30 m ist ein Querbaustreifen zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
9.2 Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BImSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
9.3 Innerhalb der 5m breiten Knicksstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Verankerungen von Röhren und Böden wie Abgräbungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knicksstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extern zu pflegen, das Mahlgut muss abgefahren werden. Entlang der privaten Grundstücksgrenze muss eine feste Abgrenzung erfolgen, die auch bereits in der Bauphase zu errichten ist. Knicks und Knicksstreifen sind in öffentlichen Eigentum zu überführen.
9.4 Der zum Erhalt festgesetzte Gehleibstand des Gestaltungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehleibbereich entsteht. Entlang der Wege ist ein bis zu 5 m breiter Blüh- und Staudensaum zulässig.
9.5 Der Knick "Frachtweg" ist durch Gehleibpflanzungen standortstypischer Arten sowie mind. 5 Obstbäumen als Hochstamm aufzufahren.
9.6 Als ökologische Begrenzung der Maßnahmenfläche ist ein Knickwall mit einer Länge von 570 m anzulegen, in den die vorhandenen Gehleib zu integrieren sind. Die Anlage des Walls sowie seine Bepflanzung und Pflege muss gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erfolgen. Zur Erhaltung der ökologisch angepassten Tierwelt ist auf Überflur zu verzichten.
Für die ökologische Maßnahmenfläche erfolgt entsprechend der Nutzung eine Dreiteilung. Alle Flächen sind als Ausgleichsfläche vorgesehen, daher steht die naturnahe Gestaltung und extensive Nutzung im Vordergrund.
- Fläche mit Erholungsfunktion (E) im nordwestlichen Bereich der Maßnahmenfläche:**
Anlage einer extensiven Wiese (2 jährliche Mahd) mit Bepflanzung durch Bäume und Sträucher heimischer Arten. Anlage eines Oberrandes. Neben diesen naturnahen Elementen ist die Anlage eines bis zu 2 m breiten Weges in Wasser gebundener Wegebauweise sowie die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen in zwei Teilbereichen zulässig. Hier sind nur kleinteilige, Sitzmöbel sowie Naturspielerente zulässig. Fundamente sind nur punktuell zulässig.

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Anlage eines Regenerationshaabckens mit Unterhaltungsfläche. Der Unterhaltungsraum darf ausschließlich als Schotterrasen bzw. Wasser gebunden hergerichtet werden. Für das Regenerationshaabcken ist eine naturnahe Gestaltung mit wechselnden Blüchungsprägen, teilweise bis 1,6 m und einer Niedrigwasserlinie vorgesehen. Das Becken ist entsprechend der natürlichen Geländebewegung anzulegen (Tiefen) und mit verschiedenen Fruchtzonen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die von der Versorgung des Gebietes dienenden Schaufenster- und Speiseverköcher, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- In der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.**
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sowie § 16 Abs. 2-3, § 16 und § 20 BauNVO)
2.1.1 **Gebäudehöhen (GH)**
In den Allgemeinen Wohngebieten und in der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über der mittleren Höhe der Straßenseite festgelegt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
2.1.2 **Grundstückshöhe**
In der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH), für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebstypische Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauwerke. Für die v.g. Anlagen und Bauwerke ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
2.2 **Oberkante Fertigfußboden (OFB)**
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenseite vorzusetzen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenseite über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen über 30,0 m nicht zulässig sind.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist auf dem Grundstück je Wohnfläche ein mindestens 20 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufzufache für PKW zu errichten.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 3 bis 5 (WA 3 bis 5) ist auf dem Grundstück je Wohnfläche ein mindestens 15 m² große Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen als Aufzufache für PKW zu errichten.
4.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundstückszahl (GRZ) durch Stellplätze, überdeckte Stellplätze (z.B. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und geeigneterweise bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundstückszahl von 0,8 zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugelände**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten 3 bis 5 (WA 3 bis 5) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus und eine (1) Wohnung pro Doppel- bzw. Reihenausschub zulässig.
- Sozialer Wohnungsbau**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
6.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 (WA 1) ist bei der Errichtung der Gebäude mindestens eine Wohnfläche bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbörse gefördert werden können.
6.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnflächen mindestens eine Wohnfläche bzw. 15 % der Wohnfläche mit Wohnungen zu erstellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbörse gefördert werden können.
- Sichtdreiecke**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche die an das jeweilige Grundstück grenzt gemessen.
- Verankerung von Niederschlagswasser**
6.1 Im Bereich der nachstehend gekennzeichneten Flächen ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf diesen zur Verankerung zu bringen.

6.2 Auf allen weiteren Grundstücksflächen ist die Möglichkeit der Verankerung des Niederschlagswassers auf Grundlage der anstehenden Bodenverhältnisse zu prüfen und wenn möglich vorzusehen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch standortgerechte Arten zu schließen. Alle 30 m ist ein Querbaustreifen zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
9.2 Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BImSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.
9.3 Innerhalb der 5m breiten Knicksstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Verankerungen von Röhren und Böden wie Abgräbungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knicksstreifen sind durch eine jährliche Mahd (ab Ende Juli) extern zu pflegen, das Mahlgut muss abgefahren werden. Entlang der privaten Grundstücksgrenze muss eine feste Abgrenzung erfolgen, die auch bereits in der Bauphase zu errichten ist. Knicks und Knicksstreifen sind in öffentlichen Eigentum zu überführen.
9.4 Der zum Erhalt festgesetzte Gehleibstand des Gestaltungsgrüns ist auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehleibbereich entsteht. Entlang der Wege ist ein bis zu 5 m breiter Blüh- und Staudensaum zulässig.
9.5 Der Knick "Frachtweg" ist durch Gehleibpflanzungen standortstypischer Arten sowie mind. 5 Obstbäumen als Hochstamm aufzufahren.
9.6 Als ökologische Begrenzung der Maßnahmenfläche ist ein Knickwall mit einer Länge von 570 m anzulegen, in den die vorhandenen Gehleib zu integrieren sind. Die Anlage des Walls sowie seine Bepflanzung und Pflege muss gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz erfolgen. Zur Erhaltung der ökologisch angepassten Tierwelt ist auf Überflur zu verzichten.
Für die ökologische Maßnahmenfläche erfolgt entsprechend der Nutzung eine Dreiteilung. Alle Flächen sind als Ausgleichsfläche vorgesehen, daher steht die naturnahe Gestaltung und extensive Nutzung im Vordergrund.
- Fläche mit Erholungsfunktion (E) im nordwestlichen Bereich der Maßnahmenfläche:**
Anlage einer extensiven Wiese (2 jährliche Mahd) mit Bepflanzung durch Bäume und Sträucher heimischer Arten. Anlage eines Oberrandes. Neben diesen naturnahen Elementen ist die Anlage eines bis zu 2 m breiten Weges in Wasser gebundener Wegebauweise sowie die Gestaltung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen in zwei Teilbereichen zulässig. Hier sind nur kleinteilige, Sitzmöbel sowie Naturspielerente zulässig. Fundamente sind nur punktuell zulässig.

- Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
Öffensandlage: Es ist eine Fläche von 1,5 bis 3 ha Offensandfläche, isoliereweis mager, sandig extensive Grünlandnutzung, erforderlich. Je nach Eignung der Fläche ist die Größe anpassbar.
Der Ausgleich wird auf einer als Ökotopte vorgesehenen Wertgründfläche in der Gemeinde Schwanbeck, Gemarkung Borsdorf, Flur 4, Flurstück 517 geregelt. Die Größe der Ausgleichsfläche "Feldchen" beträgt 2 ha.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 64 LBO Landesbauordnung (LBO)**
Dachdeckungen
12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 bis 5) sind nur nicht hochglänzende Dachdeckungsarten in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Grundränder mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Metallische Dachdeckungsarten sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachziegeln aus konstanten Größen nicht ermöglicht.
Für die Dachdeckungen der oberständigen Stellplätze (z.B. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachdeckungsarten zulässig.
12.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" sind die Dächer der Hauptgebäude als Grundränder mit lebenden Pflanzen vorzusehen.
- HINWEISE:**
1. **Artenschutz:**
In der Umsetzung zu berücksichtigen.
1.1 In den Plangebieten sind nur invertebratische Leuchtinsekten (LED-Beleuchtung) zu verwenden und so anzuordnen, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.
1.2 Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit von Gehölzgehängen zu räumen. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Mitte August.
1.3 Das Baufeld ist außerhalb der Brutzeit von Offenlandgehängen zu räumen. Die Brutzeit reicht von Anfang März bis Mitte August.
1.4 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Haselnüssen ist das Fällen der Gehölze im Bereich der Knicks zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Wurf- und Jungendzeit durchzuführen. Die Stübe sind zunächst im Boden zu belassen, um dem Haselnüssen eine ungestörte Winterruhe in diesen Bereichen zu ermöglichen. Das Boden der Stüben und Bodenarbeiten in diesen Bereichen sind dann ab Mai zulässig, wenn die Tiere ihre Überwinterungsvorbereitungen verlassen haben und aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölzstrukturen in umliegende Bereiche wie z.B. die verbleibenden Gehölze ausgewandert sind. Es ist dem darauf zu achten, dass sich keine Brutvögel in diesen Bereichen angesiedelt haben. Es ist daher bei den Fallarbeiten auch niedrigerer Aufwuchs und Rutenholz zu entfernen und richtig zu halten.
Die oberen Knickenden sind als Verrottung i.S. eines Tores zu herzustellen, dass Tiere über den "Tobergen" in Holzbaue zwischen den Knickenden eine Verbindung erhalten.
1.6 Die südliche Ausgleichs- und Retentionsfläche ist als Blühwiese mit hohem Anteil an trocken und entsprechend späten Multimeren herzustellen.
2. **Vorschriften:**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

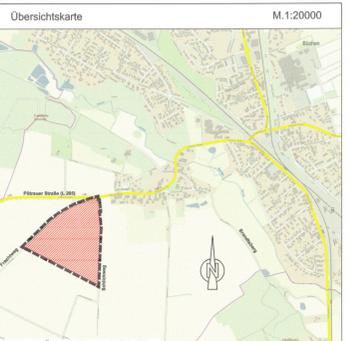
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 64 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevorstellung vom 01.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 "Frachtweg / Schlickweg" beschlossen.

Das Plangebiet liegt:

- südlich der Pötrauer Straße,
- westlich des Schlickweges,
- östlich des Frachtweges

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Wege- und Umweltausschusses vom 19.12.2018. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 12.04.2019 und zusätzlich im Internet am 13.04.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.04.2019 bis 10.05.2019 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.
- 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 17.04.2019 schriftlich sowie am 18.04.2019 über BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevorstellung hat am 03.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 20.12.2019 bis 31.01.2020 während folgender Zeiten montags - freitags außer mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30 Uhr - 17.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. 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 11.12.2019 in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am 12.12.2019 öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszufüllenden Unterlagen wurden unter www.amt-buechen.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2019 sowie am 16.12.2019 über BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Büchen, den 06.04.2020
- Es wird beschiedigt, dass alle im Legenschaftskatalog nachgewiesenen Flurstücksgrößen und Besetzungen sowie Gebäude, mit Stand von 31.12.2019, in den Planentwürfen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Schwanbeck, den 06.04.2020
- Die Gemeindevorstellung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.2020 bis 31.07.2020 während folgender Zeiten montags - freitags außer mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und dienstags zusätzlich von 14.30 Uhr - 17.30 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung am 08.07.2020 öffentlich ausgestellt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. 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 26.06.2020 in den Lübecker Nachrichten und zusätzlich im Internet am 27.06.2020 öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszufüllenden Unterlagen wurden unter www.amt-buechen.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 58 "Frachtweg / Schlickweg"

Kreis Herzogtum Lauenburg