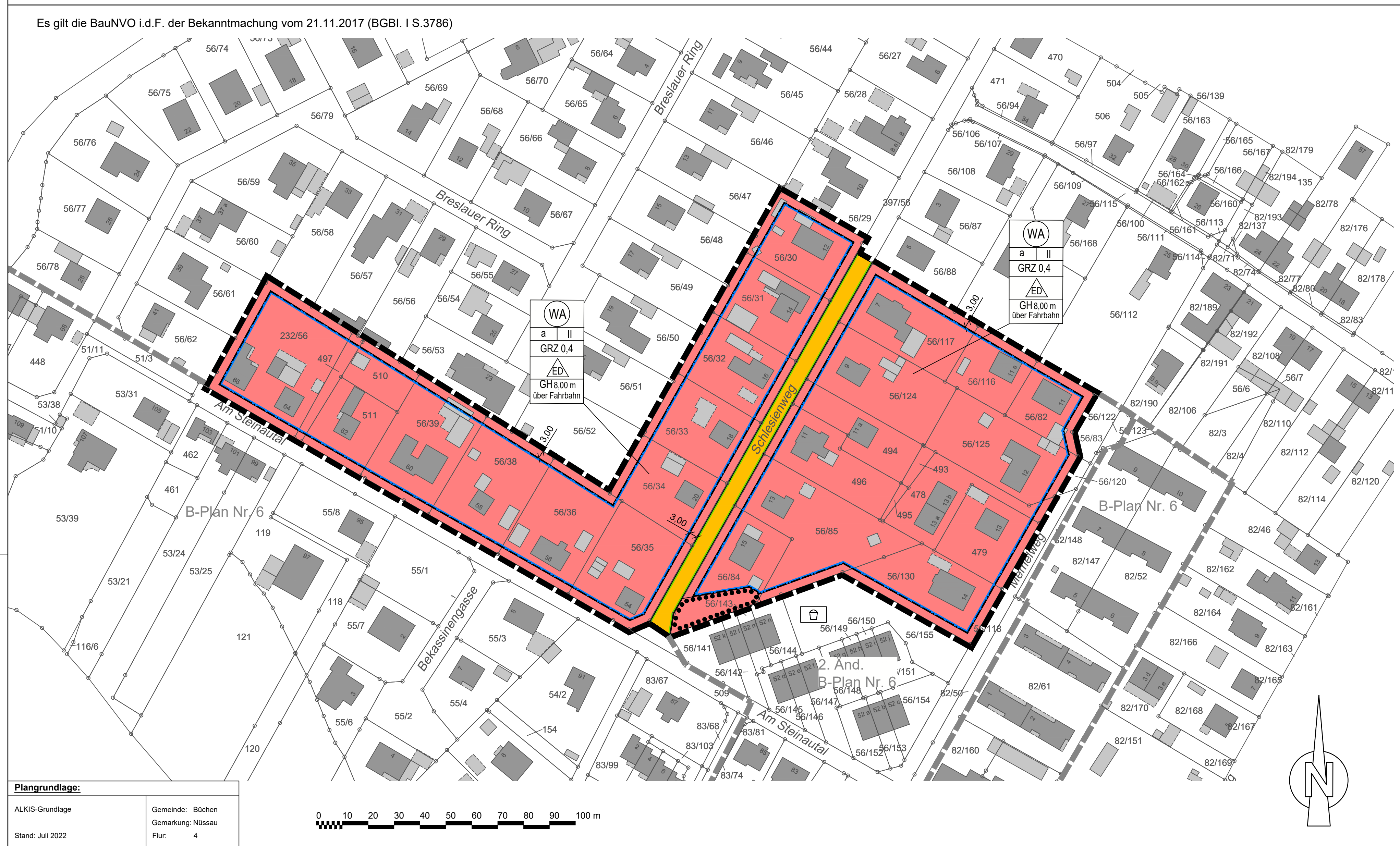
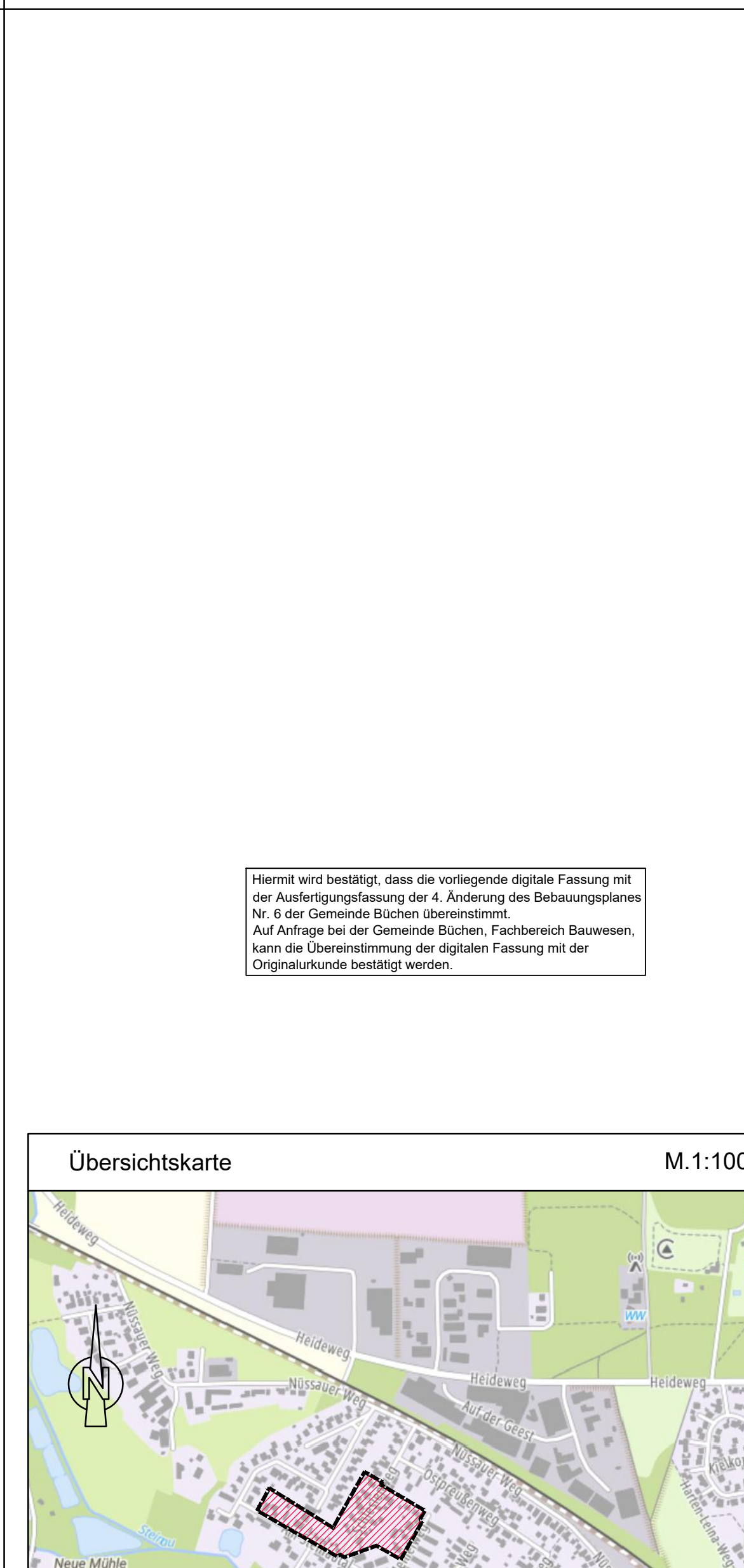


# Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

"Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14"

<b>Teil A - Planzeichnung</b> M.1:1000	<b>Verfahrensvermerke</b>																															
<p>Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)</p>  <p><b>Plangrundlage:</b> ALKIS-Grundlage: Gemeinde: Büchen Gemarkung: Nössau Stand: Juli 2022 Flur: 4</p>	<p><b>3. Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)</p> <p><b>3.1.1 Gebäudehöhe (GH)</b> In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangaben über der mittleren Höhe der Straßentrasse festgesetzt. Maßgeblich ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.</p> <p><b>3.1.2</b> Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (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, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m zulässig.</p> <p><b>3.1.3</b> Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.</p> <p><b>3.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.</b></p> <p><b>3.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)</b> Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche.</p> <p><b>4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur mit einem Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.</p> <p><b>5. Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 9 BauGB)</p> <p><b>5.1</b> Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je Wohnung in einem Einzelhaus [E] eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> und eine Mindestgrundstücksgröße von 200 m<sup>2</sup> je Wohnung in einer Doppelhaushälfte [D] nachzuweisen.</p> <p><b>5.2</b> Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Einzelhaus [E] und eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig.</p> <p><b>6. Abweichende Bauweise</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO) In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser eine Gebäudelänge von 20,00 m und Doppelhaushälften eine Gebäudelänge von 10,00 m nicht überschreiten dürfen.</p> <p><b>7. Versickerung von Niederschlagswasser</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.</p> <p><b>8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><b>8.1</b> Zufahrten zu Garagen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Pflasterung mit mindestens 25% Fuganteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.</p> <p><b>8.2</b> Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.</p> <p><b>8.3</b> Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit &lt;math&gt;\leq 30^\circ&lt;/math&gt; Dachneigung sowie die Dächer der Garagen und Stellplätze mit Schuttdach (sog. Carports) als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Die Dachaufbauten der Hauptgebäude sind mit einem Substratbau von mind. 15 cm vorzusehen.</p> <p><b>8.3.1</b> Auf eine Dachneigung kann verzichtet werden, wenn die entsprechend technisch geeigneten Dachflächen vollständig für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik/Solarthermie) genutzt werden.</p> <p><b>9. 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</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) Im gesamten Geltungsbereich sind die technisch nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit &gt;math&gt;\geq 30^\circ&lt;/math&gt; Dachneigung mit Solarmodulen (Photovoltaik/Solarthermie) auszustatten. Dachflächen, welche unter energiewirtschaftlichen Gesichtspunkten (bspw. Nordausrichtung) nicht nutzbar sind, sind von dieser Regelung ausgenommen.</p> <p><b>10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)</p> <p><b>10.1</b> Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm als Hochstamm zu pflanzen.</p> <p><b>10.2</b> Mind. 10 % der Grundstücksgröße sind als grüner gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetzflächen bzw. Gehölzpflanzungen. Die Festsetzung unter Ziff. 10.1. kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrassen, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.</p> <p><b>10.3</b> Die Fläche mit Erhaltungsgebot ist als Gehölzpflanzung aus heimischen Laubsträuchern oder -bäumen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung erforderlich, sodass ein geschlossenes Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die Fläche kann auf die Festsetzung unter Ziff. 10.2 angerechnet werden.</p>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> (§ 49 i.V.m. § 86 Landesbauordnung (LBO))</p> <p><b>1. Stellplätze</b> In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Auf einen entsprechenden Nachweis kann verzichtet werden, sofern die notwendigen Stellplätze in zumutbarer Entfernung von dem jeweiligen Grundstück hergestellt und deren Benutzung öffentlich-rechtlich gesichert sind.</p> <p><b>Hinweise:</b></p> <p><b>1. Brandschutz</b> Für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) sinngemäß zu beachten.</p> <p><b>2. Vorschriften</b> Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.</p> <p><b>3. Artenschutz</b></p> <p><b>3.1 Vermeidungsmaßnahmen</b></p> <p><b>3.1.1 Vermeidungsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gehölze)</b> Rodungen von Gehölzen (auch Hecken in Gärten) und starke Rückschnitte von Altbäumen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.</p> <p><b>3.1.2 Vermeidungsmaßnahme 2 (Brutvögel der Staudenfluren und Siedlung)</b> Bauleistungsmaßnahmen sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.</p> <p><b>3.1.3 Vermeidungsmaßnahme 3 (Brutvögel der Gebäude)</b> Rückbauten von Gebäuden sind bei nicht vorliegendem Negativnachweis außerhalb der Brut und Jungenaufzucht durchzuführen. Dies ist im Zeitraum vom Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.</p> <p><b>3.1.4 Vermeidungsmaßnahme 4 (Fledermäuse)</b> Rück- und Umbauten von Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sowie Rodungen von älteren Bäumen mit einem Stammdurchmesser &lt;math&gt;&lt; 50&lt;/math&gt; cm und jüngeren Bäumen mit Spalten und Höhlungen sind ohne Vorliegen eines Negativnachweises außerhalb der Sommerquartierzeit vorzunehmen. Die Eingriffe sind von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.</p> <p>Bei den wenigen älteren Bäumen mit einem Stammdurchmesser &gt; 50 cm sind auch Winterquartiere bei Vorhandensein von Höhlen möglich. Da eine Betroffenheit derzeit nicht besteht, ist diese später, im Falle von zulässigen Baumfällungen, zu überprüfen. Es ist dann im September/Oktober eine Kontrolle von Höhlen nötig und bei Negativnachweis ein Verschluss der Höhlen vor der Fällung. Winterquartiere in Gebäuden mit regelmäßiger Nutzung als Lebensstätten sind nicht anzunehmen, jedoch können Tiere vereinzelt auch im Winter an Gebäuden versteckt nutzen. Vor Gebäudetrass oder Sanierung ist daher eine Begehung durch Fachpersonal (Biologe o.v.) erforderlich, um im Falle von Bauanträgen eine Überprüfung von Baumaßnahmen vorzunehmen und Regelungen zur Vermeidung des Tötens von Tieren zu definieren (Artenschutzrechtliche Stellungnahme).</p> <p><b>3.2 Ausgleichsmaßnahmen</b></p> <p><b>3.2.1 Ausgleichsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gebäude)</b> Je nach Prüfergebnis zu Bauanträgen im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Stellungnahme Anbringen von Nistkästen für Mehlschwalben, Nischenbrüter und Hausperfling. Das Anbringen von künstlichen Nistmöglichkeiten ist in jedem Fall zu empfehlen. Es ist jedoch bei Feststellung von Bruttrieb an betroffenen Gebäuden artenschutzrechtlich zwingend. Die o.g. Nistmöglichkeiten sind je nach Betroffenheit auszuwählen und an Fassaden anzubringen.</p> <p><b>3.2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 (Fledermäuse in Gebäuden)</b> Für Abrissvorhaben an Gebäuden/Gebäudeteilen mit Eignungsstrukturen für Fledermäuse sind pro Gebäude</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zwei Höhlenkästen und</li><li>- drei selbstreinigende Spaltenkästen</li></ul> <p>fachlich korrekt und umgehend an verbleibenden geeigneten Gebäuden oder bei einem Fehlen solcher Gebäude spätestens direkt nach Fertigstellung des Neubaus auf dem betroffenen Grundstück anzubringen und jährlich zu warten. Dies kann in Form von außen angehängten Kästen oder als Einbaukästen in die Hauswand erfolgen. Möglich ist auch die fachkundige Anbringung von speziell angefertigten Verschälungen mit entsprechenden Zugängen und Hohlräumen.</p> <p><b>Sonderfall Breitflügeliedermäuse (RL 3):</b> Die Standorte sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Bei der Begehung gem. Vermeidungsmaßnahme 4 ist auch eine Prüfung und ggf. Regelung für die Art herzustellen und über einen Bauantrag sicher zu stellen. Ggf. sind vorgesehene Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.</p> <p><b>3.2.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 (Fledermäuse in Gehölzen)</b> Für Rodungen im Falle von älteren Bäumen mit Höhlen/Spalten sind pro entferntem Baum</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 2 Höhlenkästen und</li><li>- 3 selbstreinigende Spaltenkästen</li></ul> <p>fachlich korrekt und umgehend an verbleibenden Gehölzen auf dem betroffenen Grundstück oder in der unmittelbaren Umgebung anzubringen und jährlich zu warten.</p> <p>Liegt ein Negativnachweis vor, können diese Maßnahmen entfallen.</p>	<p><b>1.</b> Aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Wege- und Umweltausschusses vom 06.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und durch Bereitstellung im Internet am 19.01.2022 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 19.01.2022 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.</p> <p><b>2.</b> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.11.2022 bis einschließlich 25.11.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung stattgefunden. Weiterhin wurden die vollständigen Unterlagen auf der Online-Plattform BOB-SH bereitgestellt und waren über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.</p> <p><b>3.</b> 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 20.10.2022 schriftlich und über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p><b>4.</b> Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p> <p><b>5.</b> Die Gemeindevertretung hat am 21.02.2023 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p><b>6.</b> Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2023 bis einschließlich 02.05.2023 während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 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 Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.03.2023 in den Lübecker Nachrichten und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden 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 und waren über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.</p> <p><b>7.</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.03.2023 schriftlich und am 29.03.2023 über die Online-Plattform BOB-SH unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Büchen, den 01.12.2023</p> <p>Siegel Uwe Möller Bürgermeister</p> <p>Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Austerfassung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Büchen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Büchen, Fachbereich Baugesamt, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.</p> <p><b>8.</b> Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie baulichen Anlagen, mit Stand vom 21.09.2023, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.</p> <p>Schwarzenbek, den 27.11.23</p> <p>Siegel Wachsmuth Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p> <p><b>9.</b> Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.10.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p> <p>Büchen, den 01.12.2023</p> <p>Siegel Uwe Möller Bürgermeister</p> <p><b>10.</b> Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.10.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.</p> <p>Büchen, den 01.12.2023</p> <p>Siegel Uwe Möller Bürgermeister</p> <p><b>11.</b> 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 01.12.2023</p> <p>Siegel Uwe Möller Bürgermeister</p> <p><b>12.</b> Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.12.2023 in den Lübecker Nachrichten und im Internet 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 Abs. 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 07.12.2023 in Kraft getreten.</p> <p>Büchen, den 08.12.2023</p> <p>Siegel Uwe Möller Bürgermeister</p>	<p><b>Übersichtskarte</b> M.1:10000</p>  <p>Digitaler Atlas Nord © GeoBasis-DEAL/VermGeo SH, BKG - Juli 2022</p>																												
<p><b>Planzeichenerklärung</b></p> <table border="1"><tr><th>Planzeichen</th><th>Erläuterungen</th></tr><tr><td><b>Festsetzungen</b></td><td></td></tr><tr><td><b>Art der baulichen Nutzung</b></td><td></td></tr><tr><td>(WA) Allgemeine Wohngebiete</td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO</td></tr><tr><td><b>Maß der baulichen Nutzung</b></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO</td></tr><tr><td>GRZ 0,4</td><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td></tr><tr><td>II</td><td>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</td></tr><tr><td>GH 8,00 m</td><td>Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnrand</td></tr><tr><td><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO</td></tr><tr><td>a</td><td>Abweichende Bauweise</td></tr><tr><td>ED</td><td>Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</td></tr><tr><td>Baugrenze</td><td></td></tr><tr><td><b>Verkehrsflächen</b></td><td>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</td></tr><tr><td>Strassenverkehrsfläche</td><td></td></tr><tr><td>Strassenbegrenzungslinie</td><td></td></tr></table>	Planzeichen	Erläuterungen	<b>Festsetzungen</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b>		(WA) Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	GH 8,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnrand	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO	a	Abweichende Bauweise	ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Baugrenze		<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	Strassenverkehrsfläche		Strassenbegrenzungslinie		<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p> <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b></p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>§ 9 Abs. 7 BauGB</p> <p><b>Darstellungen ohne Normcharakter</b></p> <p>Vorh. Flurstücksgrenze Vorh. Flurstücksnummer Vorh. Gebäude Geltungsbereiche angrenzende Bebauungspläne</p>	<p><b>Teil B - Text</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.</p> <p><b>2. Bedingtes Baurecht</b> (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von An- und Neubauten i.V.m. einer Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber dem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 genehmigten Bestandes erst zulässig, wenn auf Grundlage einer Baugrunduntersuchung die Möglichkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen wird.</p>
Planzeichen	Erläuterungen																															
<b>Festsetzungen</b>																																
<b>Art der baulichen Nutzung</b>																																
(WA) Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO																															
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO																															
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)																															
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß																															
GH 8,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Fahrbahnrand																															
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO																															
a	Abweichende Bauweise																															
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig																															
Baugrenze																																
<b>Verkehrsflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB																															
Strassenverkehrsfläche																																
Strassenbegrenzungslinie																																

**Satzung der Gemeinde Büchen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6**  
"Grundstücke Am Steinautal Nr. 54 - 66 (nur gerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 7 - 15 (nur ungerade Hausnummern), Schlesienweg Nr. 12 - 20 (nur gerade Hausnummern) und Memelweg Nr. 11 - 14"  
Kreis Herzogtum Lauenburg

**Verfahrensstand nach BauGB**  
§ 31) § 41) § 52) § 42) § 10

**GSP**  
GÖSCH & FRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)

23643 Bad Oldesloe  
Pflanzweg 4  
Tel.: 043 31 67 07 - 0  
Fax: 043 31 67 07 - 79  
E-Mail: odoesch@gsp-gb.de  
Internet: www.gsp-gb.de

Stand: 11.09.2023 / SR  
P-Nr.: 21 / 1357