

**Entwurf 08.12.2016**

## **SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45**

### **1. ÄNDERUNG**

Sondergebiet Eiderwiesen

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

**TEIL B TEXT**

# FESTSETZUNGEN

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

### 1.1. Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen -

§ 11 Abs.2 BauNVO

Zulässig sind:

Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Kliniken, Büros und Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistungseinrichtungen und Räume für freie Berufe in allen Geschossen, Einzelhandel mit medizinischen und / oder orthopädischen Artikeln auf einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm im Erdgeschoss,

Unzulässig sind:

Wohnungen sowie Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle Zwecke in allen Geschossen.

### 1.2. Grundfläche

§ 19 BauNVO

Auf die Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs.2 BauNVO ist nur der Anteil des Baugrundstücks, der im Erdgeschoss von baulichen Anlagen bestanden wird, anzurechnen.

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen. Technikgeschosse ohne Aufenthaltsräume sind nicht anzurechnen.

## 2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Im Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen - kann die zulässige Grundfläche durch die Summe der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 2 100 qm überschritten werden.

## 3. Baugrenzen

§ 23 Abs.2 und 3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baugrenze in einer maximalen Einzellänge von 3,50 m ist bis maximal 1,00 m zulässig.

Ein Vortreten von Vordächern des Erdgeschosses bis maximal 2,00 m gegenüber der festgesetzten Baugrenze kann als Ausnahme zugelassen werden.

## 4. Anschluss an die Verkehrsfläche

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Zu- und Ausfahrten vom Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen - sind

zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 A „B 203 / Brückenstraße, 1. Bauabschnitt“ unzulässig,

zur mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 1“ nur über die mit Rechten zu belastende Fläche „NR 2“ zulässig.

## 5. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

### 5.1. Leitungsrechte

Bezeichnung der Rechte:

„NR 6“ und „NR 8“

Nutzungsberechtigte:

Versorgungsunternehmen,  
Stadt Büdelsdorf.

### 5.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bezeichnung der Rechte:

„NR 1“ und „NR 2“

Nutzungsberechtigte:

Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „1.1“, „1.2“, „2“ und „3“, Versorgungsunternehmen, Feuerwehr und Rettungsdienste, Abfallentsorgungsunternehmen, Stadt Büdelsdorf.

## 6. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

### 6.1. Nutzungszuordnung

Die Gemeinschaftsstellplätze auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „1.2“ sind den Eigentümern der in Aussicht genommenen Grundstücke „1.1“, „2“ und „3“ nutzungs- und erschließungsrechtlich zugeordnet.

### 6.2. Anordnung

Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für den privaten ruhenden Verkehr zulässig; Stellplätze für Fahrräder können ausnahmsweise auch außerhalb der vorgenannten Standorte zugelassen werden.

Eine Überdeckung bzw. Überdachung von Stellplätzen für Fahrräder sowie eines Bereiches in einer Breite von max. 20 m zwischen der westlichen Seite des Baukörpers auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „2“ und der Palette mit Gemeinschaftsstellplätzen auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „1.2“ ist zulässig, soweit die Standorte zu erhaltender Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Eine Überdeckung bzw. Überdachung von anderen ebenerdigen Stellplätzen sowie von Stellplätzen im obersten Geschoss der Palette mit Gemeinschaftsstellplätzen - mit Ausnahme von zugehörigen Treppen- oder Aufzugsanlagen - ist unzulässig.

## 7. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den privaten ruhenden Verkehr können Nebenanlagen und Einrichtungen zur Unterbringung von Einkaufswagen als Ausnahme zugelassen werden, soweit eine Einzelgröße von 70 cbm nicht überschritten wird.

Die Anordnung von freistehenden Werbeanlagen gemäß Abschnitt „9.3.3.“ sowie von Sitzbänken, Beleuchtungsanlagen, Papierkörben u. ä. ist - abweichend von den vorhergehend getroffenen Festsetzungen - zulässig.

## 8. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

### 8.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper im Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen -

Die festgesetzten Höhen sind auf den Höhenbezugspunkt („HBP 1“) zu beziehen -

Baukörper mit max. Zahl der Vollgeschosse:	max. mittlere Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	max. Gesamthöhe:
zwei	8,50 m;	11,50 m;
sieben	29,00 m;	29,00 m.

### 8.2. Höhenentwicklung der Stellplatzpalette

Die Oberkante der Fahrbahn des 2. Obergeschosses der offenen Palette darf eine Höhe von 6,50 m über dem Höhenbezugspunkt (HBP „1“) nicht überschreiten.

## 9. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

### 9.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

#### 9.1.1. Außenwände im Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen

Materialien - Farbe -:

Verblendmauerwerk, Sichtbeton, Putz oder großflächige Verglasungen mit Paneelfüllungen (Bindungen bzgl. Schalldämm-Maß - siehe Text, Abschnitt „10.1.“).

Bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

#### 9.1.2. Dächer im Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen -

Flachdach.

Dachaufbauten -

Auf dem zweigeschossigen Gebäudeteil sind Dachaufbauten für Technikeinhausungen zulässig, soweit sie gegenüber der ausgeführten Gebäudeaußenwand um mindestens 4,50 m zurückspringen.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Auf dem zweigeschossigen Gebäudeteil sind Energie-Gewinnungsanlagen zulässig, soweit sie gegenüber der ausgeführten Gebäudeaußenwand um mindestens 4,50 m zurückspringen, die maximale Gesamthöhe nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

### 9.2. Gestaltung von Stellplätzen und Fahrgassen

Ebenerdige Stellplätze -

Die Oberflächen sind als Pflasterung auszubilden.

Zufahrten -

Die Zufahrten zu den ebenerdigen Stellplätzen sowie die zugehörigen Fahrgassen sind als Pflasterung auszubilden.

Davon abweichend können die Fahrgassen im Bereich der mit „NR 1“ bezeichneten mit Rechten zu belastenden Flächen auch in Schwarzdecke ausgebildet werden.

### 9.3. Werbeanlagen

#### 9.3.1. Bauaufsichtliche Genehmigung -

Die nach § 63 Abs.1 Nr.11 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung nach § 62 LBO.  
Davon ausgenommen sind Stellschilder auf Gehweg- und Vorplatzflächen.

#### 9.3.2. Allgemeine Anforderungen -

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie den Gesamteindruck der Fassade und das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie den architektonischen und städtebaulichen Charakter nicht stören.

Es sind nur Werbeanlagen der auf dem jeweiligen Grundstück ansässigen Leistungsanbieter zulässig.

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) dürfen nicht mehr als 1,00 m und parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen nicht mehr als 0,50 m aus der Fassadenflucht hervortreten.

Beklebung, Beschriftungen, Stellschilder, Aushängeschilder u. ä., die auch der Wechselwerbung dienen, in und an Schaufenstern sind bis zu einer Größe von 20 % der jeweiligen Schaufensterfläche zulässig.

Werbefahnen auf dem Dach sowie Werbeanlagen mit sich bewegendem, wechselndem und / oder durch Spiegel reflektiertem Licht sind unzulässig.

#### 9.3.3. Anordnung und Größe von Werbeanlagen -

Zulässig ist eine freistehende, doppelseitige Werbeanlage in einer Größe von max. 6 qm, soweit ein Abstand von mind. 50 m zum Einmündungsbereich des Nutzungsrechtes „NR 1“ in die Brückenstraße nicht unterschritten wird, eine Werbeanlage unterhalb der ausgeführten Gebäudehöhe in einer Größe von max. 16 qm sowie jeweils eine Werbeanlage pro Leistungsanbieter aus beleuchteten Einzelbuchstaben in der Erdgeschosszone mit max. 6 qm Werbefläche pro Einzelwerbung.

## **10. Schutz vor Immissionen**

## **§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB**

### 10.1. Ausbildung von Außenwänden

Zum Schutz vor Außenlärm sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen im Sondergebiet - Dienstleistungen - mit passivem Schallschutz zu versehen.

Der passive Schallschutz muss mindestens dem Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 entsprechen und nachfolgend aufgeführtes resultierendes Schalldämm-Maß erreichen:

Büroräume, Praxis- und Warteräume, Verkaufsräume,  
Laborräume u. ä. -

Schalldämm-Maß R'w 40 dB;

Unterrichtsräume, Ruheräume u. ä.

Schalldämm-Maß R'w 45 dB.

Für Außenwände ohne Sichtverbindung zur Brückenstraße und zur Bahnstrecke kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w um bis zu 5 dB vermindert werden.

### 10..2. Ausbildung von Fenstern oder Raumbelüftungen

Im Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen - müssen Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen zur Lüftung mindestens ein zu öffnendes Fenster an der nicht der Brückenstraße oder der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseite besitzen oder die Fenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.

## **11. Führung von Versorgungsleitungen**

## **§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB**

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

## **12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ist naturnah als Rasen- bzw. Wiesenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen auszubilden und extensiv zu unterhalten. Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Wege sind mit wassergebundenen Belägen oder als Pflasterung auszubilden.

## **13. Anpflanzungen**

§ 9 Abs.1 Nr.25a in Verb. Mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

### 13.1. im Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen -

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen sind als naturnahe Rasenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzusäen und extensiv zu unterhalten.

Die festgesetzten Hecken sind in der Pflanzenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Pflanzqualität „Heckenpflanzen aus weitem Stand, 2 x verpflanzt, ohne Ballen“ als durchgehende, geschnittene Hecken mit einer Bewuchshöhe von mindestens 1,25 m und maximal 1,50 m anzulegen und zu unterhalten.

### 13.2. im Bereich des in Aussicht genommenen Grundstücks „1.2“

Die festgesetzten Hecken sind in der Pflanzenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Pflanzqualität „Heckenpflanzen aus weitem Stand, 2 x verpflanzt, ohne Ballen“ als durchgehende, geschnittene Hecken mit einer Bewuchshöhe von mindestens 1,25 m und maximal 1,50 m zu erhalten bzw. bei Abgang infolge der Baumaßnahmen für die Stellplatz-Palette wieder anzupflanzen und zu unterhalten.

### 13.3. im Bereich der mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 1“

Die unter den vorhandenen Bäumen festgesetzten Anpflanzungen sind als naturnahe Rasenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen zu erhalten bzw. bei Abgang infolge der Baumaßnahmen für die Stellplatz-Palette wieder anzusäen und zu unterhalten.

## **14. Erhaltung von Bäumen**

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Bäume sind bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart in der Pflanzqualität „Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 bis 25 cm“ zu ersetzen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Traufbereich zu erhaltender Bäume außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen oder es sind geeignete Baumschutzsysteme für die Wurzelbereiche vorzusehen.

Soweit die festgesetzten Bäume innerhalb befestigter Flächen angeordnet sind, ist je Baum ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 cbm sowie eine unversiegelte Baumscheibe in einer Größe von mindestens 4 qm zu erhalten und mit befahrbarem Baumgitterrost zu schützen.

Die Bäume sind bei Baumaßnahmen wirksam durch die in der DIN 18 920 sowie die in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

## **15. Anpflanzen von Bäumen**

§ 9 Abs.1 Nr.25a in Verb. mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1.2“ und „2“ festgesetzten Bäume sind als standortgerechte, großkronige, Schatten spendende und stadtklimaresistente Laubbäume heimischer Gehölzarten in der Pflanzqualität „Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 bis 25 cm“ anzupflanzen. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

Soweit die festgesetzten Bäume innerhalb befestigter Flächen angeordnet sind, ist je Baum ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 cbm sowie eine unversiegelte Baumscheibe in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden und mit befahrbarem Baumgitterrost zu schützen. Soweit die festgesetzten Bäume vorhandene oder geplante Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, sind geeignete Baumschutzsysteme für die Wurzelbereiche vorzusehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am \_\_\_\_\_ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Büdelsdorf, den

Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Diese Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Büdelsdorf, den

Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den

Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin Eckernförde