



BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER STADT BÜDELSDORF
Ehemaliges Bauhofgelände

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5000 ANLAGE a



BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER STADT BÜDELSDORF

Ehemaliges Bauhofgelände

B E G R Ü N D U N G

Anlage b

1. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Büdelsdorf in der Fassung der 12. Änderung erstellt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Teil der bebauten Ortslage der Stadt Büdelsdorf an der Hermann-Löns-Straße und wird begrenzt

im Norden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Timm-Kröger-Straße Nr. 8 und Hermann-Löns-Straße Nr. 11,
im Osten durch die Fahrbahnachse der Hermann-Löns-Straße,
im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Hermann-Löns-Straße Nr. 1, die ostwärtige und die nördliche Grenze des Grundstückes Neue Dorfstraße Nr. 99a sowie die nördliche Grenze des Grundstückes Timm-Kröger-Straße Nr. 2,
im Westen durch die ostwärtige Grenze des Grundstückes Timm-Kröger-Straße Nr. 4 in Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Grundstückes Timm-Kröger-Straße Nr. 8

(Anlage a - Übersichtskarte).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,458 ha;

von diesen entfallen auf

Reine Wohngebiete ca. 0,391 ha,

Verkehrsflächen ca. 0,067 ha.

Die Hermann-Löns-Straße ist als Verkehrsfläche vorhanden und entsprechend ihrer Erschließungsfunktion ausgebaut.

Auf dem Flurstück 21/54 wurde die bisherige Nutzung als Bauhof der Stadt Büdelsdorf aufgegeben; bauliche Anlagen einschl. befestigter Flächen und Umfahrten sind noch vorhanden, werden jedoch vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen insgesamt entfernt werden.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Büdelsdorf stellt den Bebauungsplan aus folgenden Gründen auf:

Städtebauliche Neuordnung des Plangebietes;

Bereitstellung von Grundstücken für die Errichtung von Familienheimen

entsprechend dem kurzfristigen Bedarf;

Sicherstellung einer sparsamen Erschließung;

Vorgabe von Höhenentwicklungen und Gestaltungs-Festsetzungen

als Grundlage eines ausgewogenen Gesamteindruckes innerhalb des Plangebietes und zur Einfügung in das Ortsbild.

Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wurde verzichtet, da

durch die geplante Neubebauung die auf dem ehemaligen Bauhofgelände vorhandene großflächige Versiegelung durch bauliche Anlagen einschließlich Lagerplätze und Umfahrten entfällt,

die Gesamtgrundfläche aller zulässigen baulichen Anlagen einschließlich der neu anzulegenden Verkehrsfläche um ca. 280 qm geringer ist als die bestehende Bodenversiegelung sowie

der Schwellenwert von 20 000 qm versiegelter Fläche als Voraussetzung für das Erfordernis einer allgemeinen Vorprüfung erheblich unterschritten wird.

4. Entwicklung des Planes

4.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Anbindung der Hermann-Löns-Straße (Verkehrsfläche "A") an die Neue Dorfstraße sichergestellt.

Die Baugrundstücke werden über die Hermann-Löns-Straße bzw. die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - auszubildende Verkehrsfläche "B" erschlossen. Ein Wendehammer an deren westlichen Ende läßt ein Umkehren durch Zurücksetzen für PKw und LKw bis 8 m Länge zu.

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichender Zahl als Parkstände am Wendehammer der Verkehrsfläche "B" vorgesehen.

Die Abfallentsorgung der durch die Verkehrsfläche "B" erschlossenen Grundstücke wird durch Anordnung von Standplätzen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich in die durch die Entsorgungsfahrzeuge befahrbare Hermann-Löns-Straße sichergestellt; die Nutzung soll auf den Tag der Abfuhr beschränkt sein. Auf diese Weise kann eine zügige und wirtschaftliche Entsorgung bei gleichzeitig sparsamer Dimensionierung der Erschließungsfläche erfolgen.

Die gewählte Art der differenzierten Ausbildung der inneren Erschließung des Plangebietes garantiert ein durch den Verkehr weitgehend ungestörtes Wohnen und unterstützt die Gruppierung der Bebauung.

4.2. Nutzung der Grundstücke und Gestaltung der Gebäude

Die Grundkonzeption der Planung sieht Wohngebäude vor, die sich in die Strukturen der umgebenden Bebauung einfügen.

Die Baugrundstücke werden als Reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen mit der Zielsetzung, hier ausschließlich Wohngebäude anzusetzen. Die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe als Ausnahme soll die Möglichkeit eröffnen, in gebietsverträglichem Umfang, nach Abwägung evtl. Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung und der Auswirkungen auf das Erschließungssystem, freiberufliche Tätigkeiten zuzulassen. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke fügen sich nicht in die planerische Zielsetzung der Stadt für diesen Teil der Ortslage ein, sind in zentralen Bereichen des Stadtgebietes vorhanden bzw. können dort ergänzt werden und sind deshalb unzulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Grund- und Geschossfläche (GR, GF) so festgesetzt, dass unter Wahrung der städtebaulichen Situation eine maßstabsgerechte Bebauung erreicht wird. Die Vorgabe der Geschossfläche ist zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Ausnutzung der Grundstücke sowie als Grundlage für die Ermittlung von Erschließungsbeiträgen erforderlich. Um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke bzgl. ihrer Ausnutzung zu erreichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen

als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Durch die gegenüber den vergleichbaren Maximalwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzten Grundflächen baulicher Anlagen ist es erforderlich, auf den Grundstücken einen höheren Anteil an der Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie Unterbauung der Geländeoberfläche zuzulassen, als dies die Baunutzungsverordnung für den Regelfall vorsieht. Die zugelassene Grundfläche darf um bis zu 140 % überschritten werden; maximal können somit - abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße - Anteile von 44% bis 67% des Baugrundstücks versiegelt werden, was den Höchstwert der Baunutzungsverordnung von 80 % unterschreitet.

Die Baugrundstücke sollen - angelehnt an die umgebende Wohnbebauung - durch eingeschossige Gebäude in offener Bauweise, entlang der Hermann-Löns-Straße durch Doppelhäuser und ansonsten durch freistehende Einzelhäuser, bebaut werden.

Zur Sicherung der angestrebten Siedlungsstruktur und wegen der gewählten Art der Erschließung ist es geboten, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen dahingehend zu begrenzen, dass auf jedem der in Aussicht genommenen Grundstücke nur eine Wohnung entstehen kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen - festgesetzt durch Baugrenzen - lassen eine weitgehend individuelle Bebauung unter Einhaltung von Freiräumen vorwiegend in den südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereichen zu.

Die Anordnung untergeordneter Nebenanlagen wird innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluss an Garagen und überdeckte Stellplätze mit begrenzter Gesamtlänge ermöglicht. Darüber hinaus ist eine weitere Nebenanlage mit maximalem Volumen an anderer Stelle auf dem Grundstück zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des Baugrundstückes oder Baugebietes selbst dient und Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu seitlichen und rückwärtigen

Grundstücksgrenzen einhält; auf diese Weise wird eine Beeinträchtigung der Freiräume auf den Grundstücken sowie der Erschließungsräume vermieden.

Die festgesetzten Flächen für den privaten ruhenden Verkehr nehmen für das jeweilige Grundstück die Garage bzw. den überdeckten Stellplatz mit bestimmtem Abstand zur Verkehrsfläche auf. Der gewählte Standort ist in die Gruppierung der baulichen Anlagen und die Konzeption der Freiräume eingefügt und auf eine max. Gesamtlänge begrenzt.

Die Bindung, je angefangener 75 qm Wohnfläche einer Wohnung eine Abstellmöglichkeit für einen PKW auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, trägt dem zu erwartenden Bedarf Rechnung und soll die sparsam bemessenen Erschließungsräume von abgestellten Autos freihalten. Die Zulässigkeit weiterer Stellplätze als Ausnahme soll deren Anordnung unter Abwägung der Auswirkungen auf die Freiräume auf den Grundstücken ermöglichen. Der Mindestabstand von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen zu den Verkehrsflächen sowie die Lage von Ein- und Ausfahrten wird vorgegeben, um eine ordnungsgemäße Anfahrbarkeit zu gewährleisten und die Verkehrssicherheit sowie die Durchgrünung der Erschließungsräume nicht zu beeinträchtigen.

Die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung baulicher Anlagen einschl. Nebenanlagen, Garagen und überdeckte Stellplätze werden zur Erzielung eines ausgewogenen Gesamteindrucks und einer abgestimmten Gestaltungscharakteristik innerhalb des Planbereiches und in diesem Teil des Stadtgebietes in dem hierfür erforderlichen Umfang getroffen. Die differenziert vorgegebenen Höhen baulicher Anlagen werden übermäßige Höhenentwicklungen innerhalb der jeweiligen Gebäudegruppen vermeiden und deren Einfügung in das Ortsbild sicherstellen. Die Begrenzung der Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut bei Nebenanlagen sowie bei Garagen und überdeckten Stellplätzen einschl. der Vorgabe von Flachdächern erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes und bewirkt gleichzeitig, dass die Hauptgebäude im Plangebiet dominieren werden.

Im Rahmen des gestalterischen Konzeptes und einer erwünschten vielfältigen Gestaltung der Baukörper werden unter Berücksichtigung

vertretbarer Toleranzen und Variationsmöglichkeiten Bindungen für Außenwände und Dächer differenziert vorgegeben. Da das Erscheinungsbild der Hauptbaukörper wesentlich durch die Ausbildung der Dächer geprägt wird, werden eine Begrenzung von Dachaufbauten - unter Beibehaltung ausreichender Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss im Rahmen der jeweils zulässigen Geschossfläche -, die Farbe der Dachendeckung, die Ausrichtung der Firste sowie Bindungen bzgl. Ausbildung von Energie-Gewinnungsanlage festgesetzt.

4.3. Grüngliederung und Anpflanzungen

Festgesetzte Bäume in den Verkehrsflächen werden die gesicherte Basis an Großgrün im Plangebiet bilden, die Führung des Verkehrs gestaltend begleiten, die Standplätze für Abfallbehälter überdecken sowie den Eingang zum Plangebiet und den Wendehammer markieren.

Die Vorgaben von Stammumfang und Mindestgrößen unbefestigter oder bepflanzter Flächen unter den Bäumen gewährleisten ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die anzupflanzenden Bäume. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumgrößen stellen keine Begrenzung der sich entwickelnden Baumkulissen dar.

Durch die auf den Baugrundstücken angrenzend an die Verkehrsfläche "B" festgesetzten Hecken wird eine deutliche Grünabgrenzung zwischen Erschließungsfläche und Privatgrundstücken erreicht.

Bindungen bezüglich Baumarten und Pflanzenarten bei den Hecken werden eine landschaftsbezogene Bepflanzung sicherstellen. Die Pflege der festgesetzten Anpflanzungen einschließlich der Bäume obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Um eine Einengung der sparsam bemessenen Erschließungsflächen durch Hecken oder andere Anpflanzungen auf Baugrundstücken auszuschließen, wird ein Mindest-Pflanzenabstand (Stammabstand) zu Verkehrsflächen festgesetzt, so dass den Pflanzen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit bleibt und die Verkehrsabläufe nicht eingeschränkt werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen wird vorgegeben, um ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszugängen und -zufahrten zu gewährleisten.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 sind keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft, durch welche die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können, zu erwarten. Die Vorhaben liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles; das Flurstück 21/54 wurde bereits baulich genutzt.

Eine vertiefende Darstellung der örtlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch einen Grünordnungsplan ist aus vorgenannten Gründen und wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich; gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 15a des Landesnaturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein und der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Nach überschläglicher Ermittlung sind im Plangebiet derzeit - neben der vorhandenen Verkehrsfläche "A" - ca. 2 740 qm an Grund und Boden bebaut oder für betriebsbezogene Umfahrten sowie Lagerflächen o.ä. befestigt.

Aufgrund der Konzeption der geplanten Bebauung, der Reduzierung des Versiegelungsanteils auf den Grundstücken sowie der gewählten sparsamen Erschließung können nach überschläglicher Quantifizierung aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 - neben der vorhandenen Verkehrsfläche - nunmehr höchstens ca. 2 460 qm Fläche befestigt bzw. versiegelt werden. Durch die Planung wird somit eine Entsiegelung von Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 280 qm vorbereitet.

Weiterhin werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes vorgegeben.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Büdelsdorf ist Eigentümerin des Flurstückes 21/58 (Hermann-Löns-Straße).

Das Flurstück 21/54 befindet sich inzwischen in Privatbesitz.

Der Flächenanteil der geplanten Verkehrsfläche "B" wird seitens der

Stadt Büdelsdorf ins Eigentum übernommen werden. - Die Übernahme wird durch Erschließungsvertrag geregelt werden.

Die für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke sollen an Bauwillige veräußert werden.

7. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden von einem Erschließungsträger und den Versorgungsunternehmen durchgeführt. Die Erschließungsmaßnahmen sollen alsbald erfolgen.

7.1. Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke werden - nach Durchführung des Erschließungsvertrages - durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

7.2. Versorgung und Entsorgung

Zwischen Erschließungsträger bzw. Versorgungsunternehmen und Grundstückseigentümern werden entsprechende Verträge geschlossen.

7.2.1. Wasser:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

7.2.2. Elektrizität:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

7.2.3. Gas:

Anschluss an das Netz der Stadtwerke Rendsburg.

7.2.4. Telefon:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.5. Kabelfernsehen:

Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG.

7.2.6. Entwässerung:

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen an das städtische Abwassernetz.

Regenwasser kann auch auf den Grundstücken gesammelt und wieder genutzt werden; eine Versickerung ist aufgrund der relativ kleinen bzw. stark befestigten Grundstücke nicht sinnvoll möglich.

7.2.7. Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Für die Grundstücke "5 bis 9" werden Standplätze für Abfallbehälter im Bereich des Anschlusses der Verkehrsfläche "B" an die durch Abfallentsorgungsfahrzeuge befahrbare Hermann-Löns-Straße vorgesehen.

8. Sonstiges

8.1. Bodenbeschaffenheit, Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Auf die "Erkundung der Altlastensituation auf dem Bauhof Büdelsdorf" vom 11.04.2002, aufgestellt durch die Ing.-Gesellschaft Possel & Partner mbH für Entsorgung und Umweltschutz, Kiel, wird hingewiesen. Die Stadt Büdelsdorf wird durch Erschließungsvertrag dafür Sorge tragen, dass die festgestellten Verunreinigungen durch Bodenaustausch im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen beseitigt werden.

Baugrunduntersuchungen, veranlasst durch die Grundstückserwerber bzw. Bauwilligen, werden für notwendig erachtet.

8.2. Funkfeld der Deutschen Telekom AG

Auf die Höhenbeschränkung im Bereich des Funkfeldes auf allen Grundstücken im Plangebiet wird hingewiesen.

8.3. Löschwasser

Hydranten zur Löschwasserversorgung sind nördlich und südlich des Plangebietes im Bereich der Hermann-Löns-Straße und der Neuen Dorfstraße vorhanden.

Das Versorgungsnetz wird bei Erfordernis im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ergänzt.

9. Kosten

Für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Ehemaliges Bauhofgelände" entstehen der Stadt Büdelsdorf aufgrund des Erschließungsvertrages keine Kosten.

Netzkostenbeiträge für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie für Telefon- und Kabelanschlüsse werden durch die Versorgungsträger erhoben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.10.2002 gebilligt.

Büdelsdorf, den 29.11.2002

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -



[Handwritten signature]