S T A D T B Ü D E L S D O R F

Bebauungsplan Nr. 38

"Ehemaliges Bauhofgelände"

SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38
Ehemaliges Bauhofgelände

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **10.10.2002** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Ehemaliges Bauhofgelände", 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.

T E I L B T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO können Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

2. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen § 20 Abs.3 BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind 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.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Zulässig sind
auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "1 bis 4" höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte,
auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "5 bis 9" höchstens eine Wohnung je Einzelhaus.

4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche auf den in Aussicht genommenen Grundstükken kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unter-

halb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	um bis zu:
"1 bis 4"	125 vom Hundert,
"5 bis 9"	140 vom Hundert.

5. Flächen und Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

5.1. Erforderliche Anzahl

Für Wohnungen ist je angefangene 75 qm Wohnfläche mind. eine Garage bzw. ein überdeckter Stellplatz oder ein Stellplatz zu erstellen.

5.2. Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen

Garagen bzw. überdeckte Stellplätze dürfen den in der Planzeichnung festgesetzten Abstand der Vorderkante zur jeweiligen Verkehrsfläche nicht unterschreiten.
Stellplätze (siehe Text - Abschnitt "5.3.") müssen einen vorderen Abstand von mind. 2,00 m und/oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

5.3. Anordnung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Garagen bzw. überdeckte Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für den privaten ruhenden Verkehr zulässig.
Ausnahmsweise können weitere Stellplätze auf den Grundstücken zugelassen werden (Bindungen siehe Text - Abschnitt "5.2."), wenn die Deckung des Bedarfs die jeweils festgesetzte Fläche für den privaten ruhenden Verkehr überschreitet. Die Anordnung weiterer Garagen bzw. überdeckter Stellplätze ist unzulässig.

5.4. Lage von Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten von der Verkehrsfläche "A" zu Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind ausschließlich in dem jeweils festgesetzten Bereich in einer Einzelbreite von max. 3,50 m zulässig; weitere Ein- und/oder Ausfahrten sind unzulässig.

6. Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluss an Garagen bzw. überdeckte Stellplätze bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig.
Darüber hinaus ist eine untergeordnete Nebenanlage bzw. Einrichtung gemäß § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm außerhalb der vorgenannten Standorte auf den jeweiligen Grundstücken zulässig; Bereiche in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen vom äußeren Rand der jeweiligen Verkehrsflächen, bzw. in einer Tiefe von 3,00 m, gemessen von seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen, sind jedoch freizuhalten.

7. Höhe baulicher Anlagen § 16 BauVNO

7.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen.

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	Mittlere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Gesamthöhe:
"1 bis 4"	3,50 m max.,	9,00 m max.;
"5 bis 9"	3,50 m max.,	8,00 m max.

7.2. Höhenentwicklung von Garagen und überdeckten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen

Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine mittlere Höhe von 2,50 m, bezogen auf die Höhenlage der mittleren fertigen Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

8. Gestaltung baulicher Anlagen § 92 LBO

8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

8.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk - rot -.
Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden. Zusätzliche Fassadenbegrünungen sind zulässig.

8.1.2. Dächer:

Dachneigung -
45° - 48°;
Dacheindeckung -
Betondachsteine - anthrazit -.
Für Wintergärten kann als Ausnahme eine geringere Dachneigung und/oder eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

Energie-Gewinnungsanlagen -
Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der festgesetzten Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

Dachaufbauten -
Gauben im Bereich des Spitzbodens sind unzulässig.
In den anderen Fällen dürfen Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Trauflinie eine Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Trauflänge sowie eine Einzellänge von 3,50 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den seitlichen Dachkanten einhalten.

Firstrichtung -
Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung gilt bei gegliederten Baukörpern für die Hauptfirstrichtung.

8.2. Gestaltung von Garagen und überdeckten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen

8.2.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk - rot -, Holz oder Glas.
Zusätzliche Fassadenbegrünungen sind zulässig.

8.2.2. Dächer:
Dachform bei Garagen und überdeckten Stellplätzen - Flachdach.

9. Standplätze für Abfallbehälter § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Die im Bereich des Anschlusses der Verkehrsfläche "B" an die Verkehrsfläche "A" festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter sind den in Aussicht genommenen Grundstücken "5 bis 9" nutzungsrechtlich zugeordnet.

10. Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die festgesetzten Bäume sind in standortgerechten, heimischen Laubgehölzarten mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen.
Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

Unterhalb der festgesetzten Bäume sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 4 qm als unbefestigte Flächen auszubilden.

11. Anpflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

11.1. in Verkehrsflächen

Die südlich der Parkstände im südwestlichen Bereich der Verkehrsfläche "B" festgesetzten Anpflanzungen sind als freiwachsende bzw. geschnittene Hecken aus Laubgehölzen anzulegen und in einer Bewuchshöhe von mind. 1,00 m, bezogen auf die Verkehrsfläche, zu unterhalten.
Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

11.2. in Baugebieten

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken "2", "3", "5", "6", "8" und "9" sind die in einer Breite von 1,00 m festgesetzten Anpflanzungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen

anzulegen und in einer Bewuchshöhe von mind. 0,60 m und max. 1,00 m, bezogen auf die Verkehrsfläche "B", zu unterhalten.
Ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,50 m zur jeweiligen Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

Soweit die Grundstücke "1 bis 4" zur Verkehrsfläche "A" durch Hecken oder andere Anpflanzungen begrenzt werden, darf ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,50 m zur Verkehrsfläche nicht unterschritten werden.

12. Einfriedigungen § 92 LBO

Einfriedigungen zu Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m, bezogen auf die jeweilige Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Knicks

Gemäß § 15b des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz) ist die Beseitigung von Knicks verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können.

Funkfeld der Deutschen Telekom AG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen bauliche Anlagen eine max. Höhe von 27,00 m ü.NN nicht überschreiten.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.10.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.10.2002 gebilligt.

Büdelsdorf, den 29.11.2002

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Büdelsdorf, den 29.11.2002

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung dazu auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.02.2003 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 16.02.2003 in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den 17.02.2003

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

Goebel - Thielemann - Bahlmann
Stadtplaner Eckernförde