

SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38

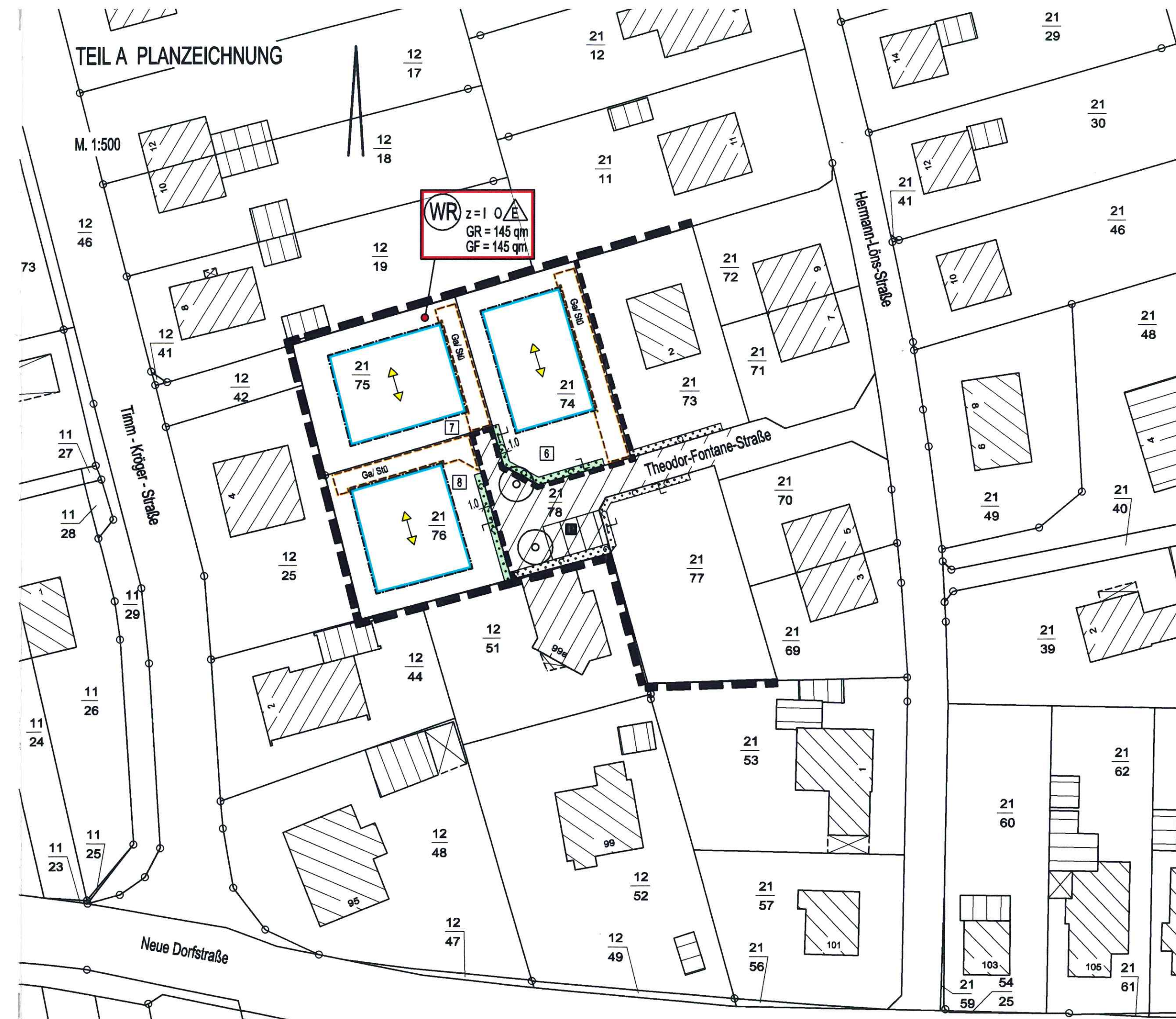
1.ÄNDERUNG

Ehemaliges Bauhofgelände

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.05.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Gemarkung Büdelsdorf Flur 3



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 § 9 Abs.7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung § 9 Abs.7 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- WR z=1 Zahl der Vollgeschosse, maximal z. B. ein § 16 und 20 BauNVO
- GR = 145 qm Grundfläche, maximal z. B. 145 qm § 16, 17 und 19 BauNVO
- GF = 145 qm Geschossfläche, maximal z. B. 145 qm § 16, 17 und 20 BauNVO
- Bauweise, Baugrenze: § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- O/E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO
- Baugrenze § 23 BauNVO
- Sonstige Festsetzungen:
- Fläche für den privaten ruhenden Verkehr einschl. Fahrgassen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- Gar/Stu Garage oder überdeckter Stellplatz § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Anpflanzung einer Hecke § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
- Firstrichtung, zwingend § 92 LBO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung, z. B. 21/74
- Zuordnung von Grundstücksteilen
- Bezeichnung eines in Aussicht genommenen Grundstücks, z. B. „6“

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
- Reines Wohngebiet § 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 des Gebietes dienende Anlagen für für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 20 Abs.3 BauNVO
- Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind 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, mitzurechnen.
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB
- Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „6 bis 8“ ist höchstens eine Wohnung je Einzelhaus zulässig.
- 4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs.4 BauNVO
- Die zulässige Grundfläche auf den in Aussicht genommenen Grundstücken kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
- 5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
- 5.1. Erforderliche Anzahl
- Für Wohnungen ist je angefangene 75 qm Wohnfläche mindestens eine Garage bzw. ein überdeckter Stellplatz oder ein Stellplatz zu erstellen.
- 5.2. Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Garagen bzw. überdeckte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m, 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 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.

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 weitere 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 öffentlichen Verkehrsfläche, bzw. in einer Tiefe von 1,00 m, gemessen von seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen, sind jedoch freizuhalten.

7. Höhe baulicher Anlagen § 16 BauNVO

7.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der Verkehrsfläche der Theodor-Fontane-Straße im Bereich des jeweiligen Grundstücks zu beziehen.

Auf in Aussicht genommenem Grundstück: Mittlere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut: 3,50 m max., 8,00 m max.

7.2. Höhenentwicklung von Garagen, 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 Verkehrsfläche der Theodor-Fontane-Straße im Bereich des jeweiligen Grundstücks, nicht überschreiten.

8. Gestaltung baulicher Anlagen § 92 LBO

8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

8.1.1. Außenwände:

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

8.1.2. Dächer:

Dachneigung - 30° - 40°

Dacheindeckung - Beton- oder Asphaltdeckschichten - 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 ausgeführten Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

Dachaufbauten - Gauben im Bereich des Spitzbodens sind unzulässig.

Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Traufkante sind als Ausnahme zulässig, wenn eine Einzellänge von 3,50 m nicht überschritten und ein Abstand von mindestens 1,50 m von den seitlichen Dachkanten eingehalten sowie die maximal zulässige Geschossfläche durch mögliche Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht überschritten wird.

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

Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr am 22.01.2008.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.02.2008 bis einschließlich 07.03.2008 unterrichten kann, am 15.02.2008.

Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr über den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie über die Durchführung der öffentlichen Auslegung am 28.02.2008.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß Anschreiben vom 07.03.2008.

Entscheidung über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Stadtvertretung am 22.05.2008; Mitteilung der Ergebnisse am 15.07.2008.

Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer der öffentlichen Auslegung am 03.03.2008 mit Hinweis in der Schleswig-Holsteinischen Landeszeitung am 29.02.2008.

Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung am 07.03.2008.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung vom 11.03.2008 bis 14.04.2008.

Büdelsdorf, den 16.07.2008

Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Funkfeld der Deutschen Telekom AG

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

Büdelsdorf, den 23.05.2008

ÖFFENTLICH BESTELLT
ANDREAS JOG
VERMESSUNGSWESEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.05.2008 gebilligt.

Büdelsdorf, den 16.07.2008

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 bekanntzumachen.

Büdelsdorf, den 16.07.2008

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 15.07.2008 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 mit dem 16.08.2008 in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den 02.07.2008

Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 08.01.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Büdelsdorf, den 23.05.2008

ÖFFENTLICH BESTELLT
ANDREAS JOG
VERMESSUNGSWESEN

Stadt Büdelsdorf
Der Bürgermeister

Planverfasser
Bahmann-Goebel
Stadtplaner Eckernförde