

# SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32

## "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee"

### Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

#### PLANZEICHNUNG A -TEIL A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I. S. 2080), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057).

M 1 : 500



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

##### ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

###### I. Festsetzungen

###### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 7 Nummerierung der Teilgebiete (Teil Text B)

###### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,24 Grundflächenzahl mit Dezimalzahl z.B. 0,24
- GFZ 0,80 Geschosflächenzahl mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. 0,80
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend

###### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

###### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Einfahrtbereich
- Straßenverkehrsfläche

###### 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Zweckbestimmung: Abfall

###### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- P, O (Privat, Öffentlich)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung und Schutz von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

###### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Geh-, und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke 7 und 8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Firstrichtung

###### II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung
- Bezugshöhe, z.B. Grundstück 8
- Bestandsgebäude
- künftig entfallende Gehölze

#### TEXT - TEIL B

##### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

###### 1. Nutzungsbeschränkungen

- 1.1 In allen nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebieten (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- 1.2 In den nach § 6 BauNVO ausgewiesenen Baugebieten (MI) sind die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Insbesondere gilt: Die Errichtung und der Betrieb von Spielplätzen oder ähnlichen Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, und Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 6 BauNVO sind in den ausgewiesenen Mischgebieten (MI) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 300 qm zulässig.
- 1.4 Nach § 1 (7) BauNVO wird festgesetzt, dass in den nach § 6 BauNVO ausgewiesenen MI-Gebieten Wohnungen und Beherbergungsbetriebe im Erdgeschoss unzulässig sind.

###### 2. Baulinien, Baugrenzen und Maß der baulichen Dichte

- 2.1 In allen Baugebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen - Mauerpfeiler, Loggien, Balkone, Erker, Treppenhäuser, Terrassen - gegenüber der Baulinie bzw. der Baugrenze in einer maximalen Einzellänge von 3,75 m und einer Tiefe bis maximal 1,00 m zulässig. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baulinie ist in einer Einzellänge von maximal 3,75 m und einer Tiefe bis maximal 1,00 m zulässig.
- 2.2 Es wird festgesetzt, dass die auf den gekennzeichneten Grundstücken 3, und 7 bis 10 jeweils ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ) durch die Summe der Grundflächen für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports mit ihren Zufahrten und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wir folgt überschritten werden dürfen:  
Für Grundstück Nr. 3 um 140 %, für Grundstück Nr. 7 um 60 %, für Grundstück Nr. 8 um 190 %, für Grundstück Nr. 9 um 120 % und für Grundstück Nr. 10 um 70 %.

###### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Für die gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind standortgerechte Laubgehölze der Mindestgröße STU (Stammumfang) 16/18 cm zu verwenden. Für Standorte innerhalb befestigter Flächen sind Baumscheiben von mindestens 4 qm vorzusehen. Für die gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Erhaltung von Einzelbäumen sind bei Abgang Laubgehölze gleicher Sorte der Mindestgröße STU (Stammumfang) 10/18 cm nachzupflanzen.
- 3.2 Für die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB umgrenzten Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern sind standortgerechte Heckengehölze der Mindestgröße (2 x verpflanzt, Größe 68-80 cm) cm zu verwenden.

##### II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

###### 4. Höhenentwicklung der Hauptgebäude und Gestaltung der Außenwände

- 4.1 Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen. Für die Hauptgebäude der gekennzeichneten Grundstücke 3, 7, 8, 9, 10 wird festgesetzt:

Grundstück	Bezugshöhe (m ü. NHN)	max. Gebäudehöhe
3	11,15 m	13,50 m = 24,65 m ü. NHN
7	11,61 m	13,50 m = 25,01 m ü. NHN
8	11,68 m	13,50 m = 25,18 m ü. NHN
9	12,08 m	11,50 m = 23,58 m ü. NHN
10	12,38 m	11,50 m = 23,88 m ü. NHN

- 4.2 Für die Außenwandgestaltung der Hauptbaukörper wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten Verblendenwerk - rot bis rotbraun - zu verwenden ist. In den Außenwandflächen können bis max. 30 % der Gesamtfäche andere Materialien verwendet werden. Für Wintergärten und Loggien sind andere Materialien zulässig.

###### 5. Gestaltung der Dächer

- 5.1 Für die Baugebiete wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° und Flachdächer mit Dachneigungen bis 3° zugelassen sind. An Materialien zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot und anthrazit zugelassen. Für Wintergärten und Loggien sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig. Für Flachdächer sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.
- 5.2 Für Nebenanlagen, überdeckte Stellplätze sowie Garagen ist die Außenwandgestaltung wie bei den Hauptgebäuden auf dem gleichen Grundstück auszuführen oder in Holz oder Glas.

###### 6. Stellplatzgestaltung

- 6.1 Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind offenporig (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Drainpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenem Belag) auszubilden. Die Befestigung des Untergrundes ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

##### III. Hinweise

###### Ordnungswidrigkeiten

Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 82 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einem Bußgeld bis zu 50.000,00 € (fünfzigtausend EURO) geahndet werden.

#### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 BauGB, sowie nach § 84 LBO, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28. März 2019 folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" der Stadt Büdelsdorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr vom 08. Dezember 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau am 15. Dezember 2016.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr vom 08. Dezember 2016 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr hat am 13. Februar 2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
4. Der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26. März 2018 bis 30. April 2018 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können am 15. März 2018 in der Büdelsdorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.buedelsdorf.de/stadtplanung/bauleitplanung](http://www.buedelsdorf.de/stadtplanung/bauleitplanung) ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) BauGB am 11. Juni 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05. November 2018 bis 05. Dezember 2018 während der Dienststunden nach § 4a (3) i.V. mit § 3(2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können am 15. Oktober 2018 in der Büdelsdorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.buedelsdorf.de/stadtplanung/bauleitplanung](http://www.buedelsdorf.de/stadtplanung/bauleitplanung) ins Internet eingestellt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a (3) i.V. mit § 4(2) BauGB am 01. November 2018 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
8. Der katastermäßige Bestand am 19. März 2019 sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Rendsburg, den ..... Thore Overath  
(Öffentl.best.Vermessungsingenieur)

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 28. März 2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28. März 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die 1. Änderungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

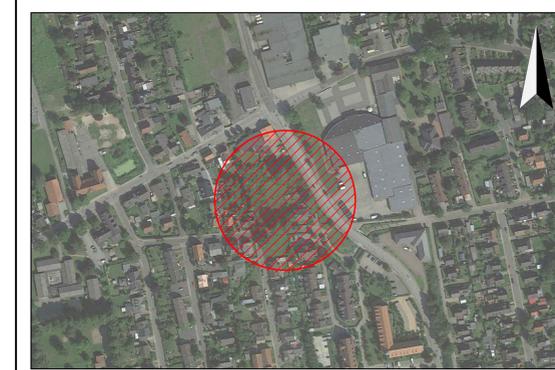
Büdelsdorf, den ..... Der Bürgermeister  
- Rainer Hinrichs -

12. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadtvertretung, sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf die Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 15. April 2019 in der Büdelsdorfer Rundschau ortsüblich 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" ist am 16. April 2019 in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den ..... Der Bürgermeister  
- Rainer Hinrichs -

#### Luftbild zur Übersicht



Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Planungsträger: Stadt Büdelsdorf **Büdelsdorf**  
die junge Stadt

Planverfasser: BCS GmbH  
Paradeplatz 3 24768 Rendsburg

Planungsvorhaben: 1. Änderung - Bebauungsplan Nr. 32  
"Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee"

Planbeschreibung: SATZUNG - Ausfertigung 5

gezeichnet	Name	Datum	Maßstab	Auftr.Nr.	6416-16
geprüft	Ohlwein	19.03.2019	1 : 500	1 :	
gesehen	Sommer	29.03.2019	1 :	Plan.Nr.	BPL.01

24768 Rendsburg  
25980 Keitum  
21481 Lauenburg  
23562 Lübeck

Paradeplatz 3  
Bahnhofstraße 37  
Elokkamp 8  
Maria-Goeppert-Straße 1

Fon +49 43 31 70 90 0  
Fax +49 43 31 70 90 29  
Web www.bcs.de  
Mail rendsburg@bcs.de

**BCS** GMBH  
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS