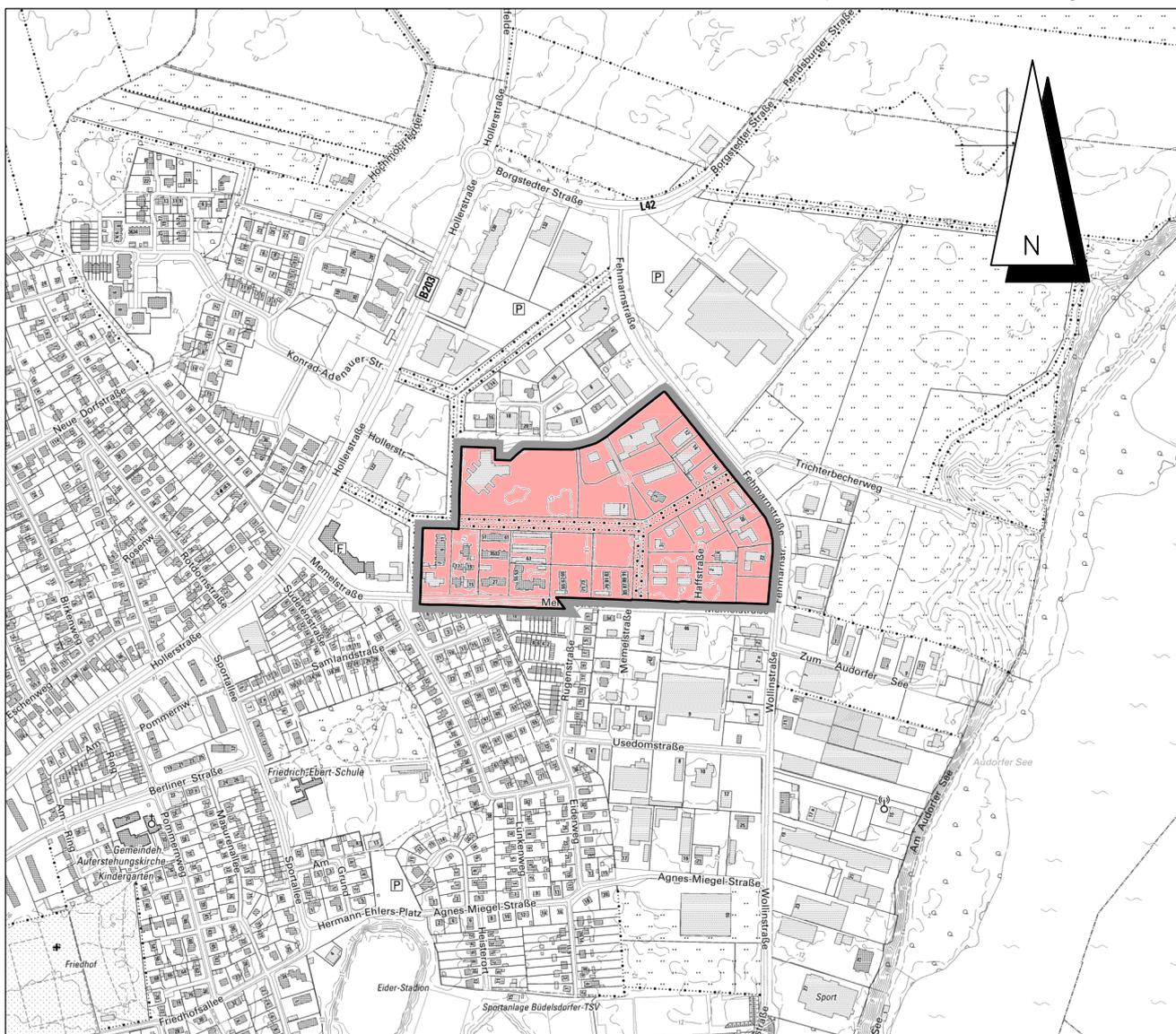


Übersichtskarte

DTK5 © LVermGeo SH (www.LVermGeosh.Schleswig-Holstein.de)



Stand: 29.10.2020

DTK 5, Maßstab 1 : 10.000

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet

„Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke,
westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und
östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3
und Hollerstraße 122 / 124“

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp



Stadt Büdelsdorf

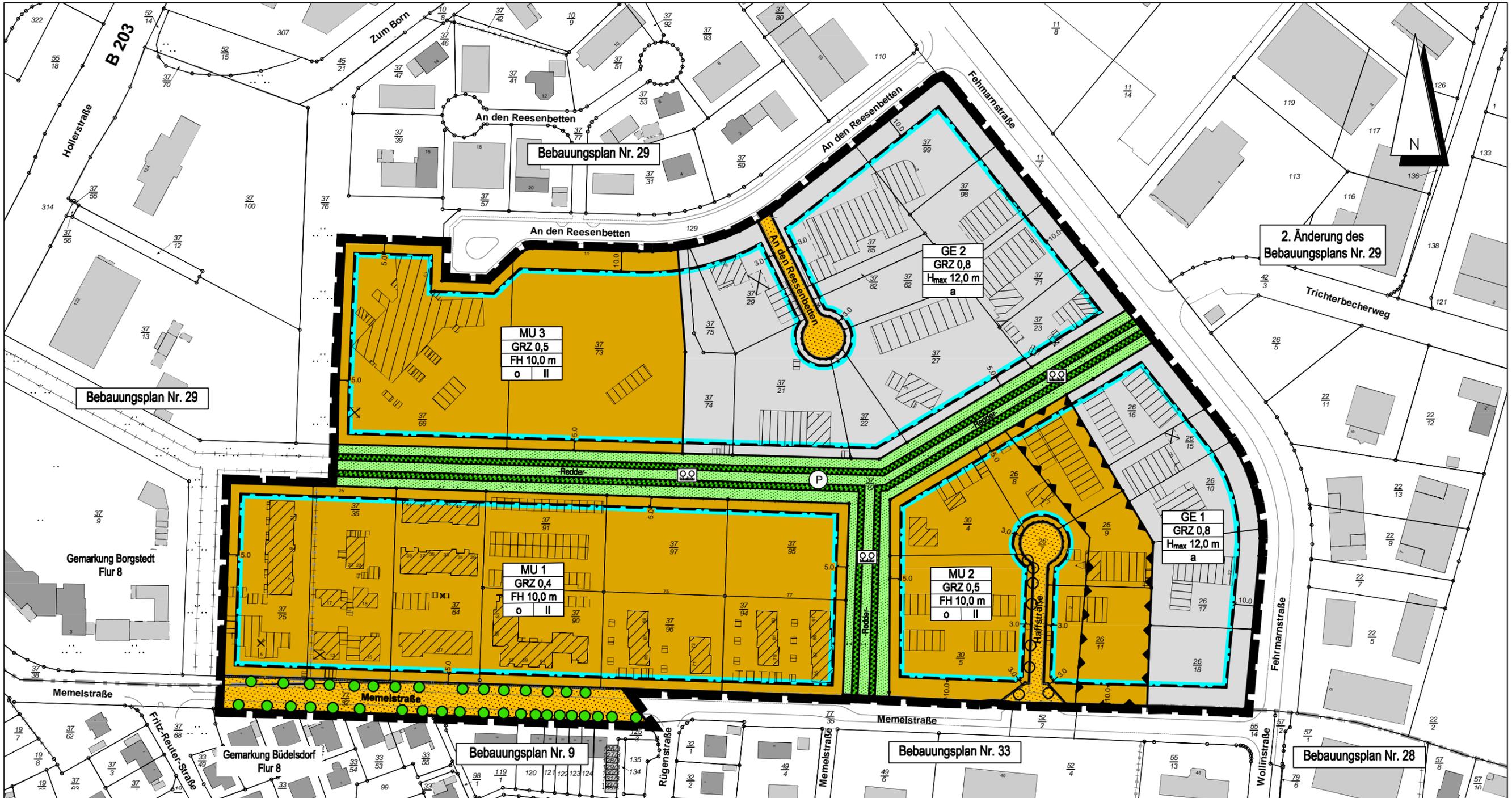
Entwurf zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehrnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 2.000



Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemeinde Büdelsdorf, Gemarkung Büdelsdorf - Flur 8 und Gemarkung Borgstedt - Flur 8

Stand: 29.10.2020

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 08.06.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Zeichenerklärung

Festsetzungen			
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
	Urbanes Gebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 6 a	BauGB BauNVO
	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 8	BauGB BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier maximal 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
FH 10,0 m	Firsthöhe, hier maximal 10,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
H _{max} 12,0 m	Höhe der Gebäude als Höchstmaß, hier maximal 12,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (4)	BauGB BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (3)	BauGB BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB

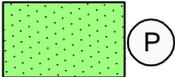
Stand: 29.10.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philippp 

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Zeichenerklärung

	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) Nr. 24	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7)	BauGB
Nachrichtliche Übernahme		§ 9 (6)	BauGB
	Allee	§ 21 (1) Nr. 3	LNatSchG
	vorhandener und zu erhaltender Redder	§ 21 (1) Nr. 4 § 9 (1) Nr. 25 b	LNatSchG BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter			
	vorhandener Straßenbaum		
	vorhandene Bebauung - Gewerbe		
	vorhandene Bebauung - Wohnungen		

Stand: 29.10.2020

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG IN URBANEN GEBIETEN (MU)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 a BauNVO)
 - 1.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
In allen Urbanen Gebieten sind Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 300 m² Geschossfläche unzulässig.
 - 1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 (6) BauNVO)
In allen Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6 a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG IN GEWERBEGEBIETEN (GE)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
 - 2.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
 - 2.1.1 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig.
 - 2.1.2 Ausnahmsweise sind sonstige Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von maximal 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 2.1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² kann darüber hinaus ausnahmsweise bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (insbesondere bei großvolumigen Sortimentsbestandteilen) eine Überschreitung erfordert; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetriebs kann in diesem Fall verzichtet werden.
 - 2.2 Ausschluss von Störfallbetrieben
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)
Unzulässig sind Betriebsbereiche und Anlagen im Sinne von § 3 (5 a) des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch das Gesetz am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) (in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483, 3527), zuletzt geändert durch Artikel 1 a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)) unterliegen.

Stand: 29.10.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philippp 

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Text (Teil B)

- 2.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 (6) BauNVO)
In allen Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.
3. BESCHRÄNKUNG FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 (1) Satz 3 und § 12 (6) BauNVO)
Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Nebenanlagen mit einer Wirkung wie von Gebäuden nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 4.1 Gebäude- und Anlagenhöhe
(§ 16 (2) und (6) BauNVO)
Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen in den Gewerbegebieten eine Höhe von 12 m überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.
- 4.2 Höhenbezugspunkt
(§ 18 (1) BauNVO)
Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude und Anlagen ist die mittlere Höhe der Krone der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.
- 4.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
(§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
Ausnahmsweise ist eine weitere Überschreitung der versiegelbaren Grundfläche über § 19 (4) Satz 2 BauNVO hinaus zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils oder zum Ersatz für versiegelte Bodenfläche getroffen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
5. ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
- 5.1 Abweichende Bauweise in den Gewerbegebieten
Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO, zulässig.
- 5.2 Abweichende Bauweise im Urbanen Gebiet Nr. 3
Ausnahmsweise ist im Urbanen Gebiet Nr. 3 abweichend von § 22 (2) BauGB eine Länge der Gebäudewand von 60 m zulässig, soweit die jeweiligen Außenwände gegliedert werden und diese in einem Winkel von höchstens 135° zueinander stehen. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Stand: 29.10.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philippp 

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Text (Teil B)

6. SCHALLSCHUTZ
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der ‚Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen‘ sind Schlafräume und Kinderzimmer in Wohngebäuden oberhalb des Erdgeschosses so anzuordnen, dass die für die Belüftung notwendigen Fensteröffnungen an der Westseite des Gebäudes liegen.
Ausnahmsweise sind Abweichungen von Satz 1 zulässig, soweit durch schalltechnischen Einzelnachweis sichergestellt wird, dass die Richtwerte der TA Lärm nachts für Urbane Gebiete eingehalten werden.
7. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - 7.1 Anpflanzen von Bäumen
Auf den Baugrundstücken ist für jeweils 5 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten.
 - 7.2 Erhalt von Straßenbäumen
 - 7.2.1 Die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Straßenbäume sind dauernd zu erhalten.
 - 7.2.2 Ausnahmsweise können Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die im Bereich von künftigen Grundstückszufahrten liegen, entfernt werden, wenn ein maximaler Baumabstand von 20 m nicht überschritten wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen (STU mind. 16 cm) auf dem jeweiligen Baugrundstück im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze erfolgt. Je entfallendem Baum ist ein Baum neu zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Bäume gemäß Ziffer 7.1 sind nicht anzurechnen.
 - 7.3 Erhaltung der Redder
Die nachrichtlich übernommenen Redder sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je laufender Meter Knick sind mindestens zwei Gehölze zu pflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Stand: 29.10.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
P h i l i p p 

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarnstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“

Text (Teil B)

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
- 8.1 Gestaltung der Hauptbaukörper in Urbanen Gebieten
- 8.1.1 Außenwände
Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun.
Als Ausnahme können für Werkhallen oder Werkstattgebäude farbig beschichtete Bleche in den Farben Rot bis Rotbraun sowie Holz zugelassen werden.
Sichtbare Skelettkonstruktionen, großflächige Verglasungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.
- 8.1.2 Dacheindeckung
Dachziegel, Dachsteine, Faserzementdachschiefer oder Faserzementdachplatten in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit in matten Farbtönen ; glänzende Dachmaterialien sind unzulässig.
Als Ausnahme können für Werkhallen und Werkstattgebäude andere Dacheindeckungen zugelassen werden.
Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.
- 8.2 Werbeanlagen
In allen Baugebieten sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zur Leistung des auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.
Werbeanlagen jeglicher Art sind oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut (Traufhöhe) unzulässig.
9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 (6) BauGB)
Schallschutz im Hochbau - DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und 2)
(§ 3 und § 16 LBO)
Gemäß § 3 und § 16 der Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.
Zur Erfüllung dieser Anforderungen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A 5.2 der Verwaltungsvorschrift -Technische Baubestimmungen SH - (VV TB SH Ausgabe Januar 2020) (Gl. Nr. 2130.116): Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vom 5. Februar 2020 - IV 531 - 516.50 -) zu beachten.

Stand: 29.10.2020

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philippp 