

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

für das Gebiet „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“
(augestellt im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

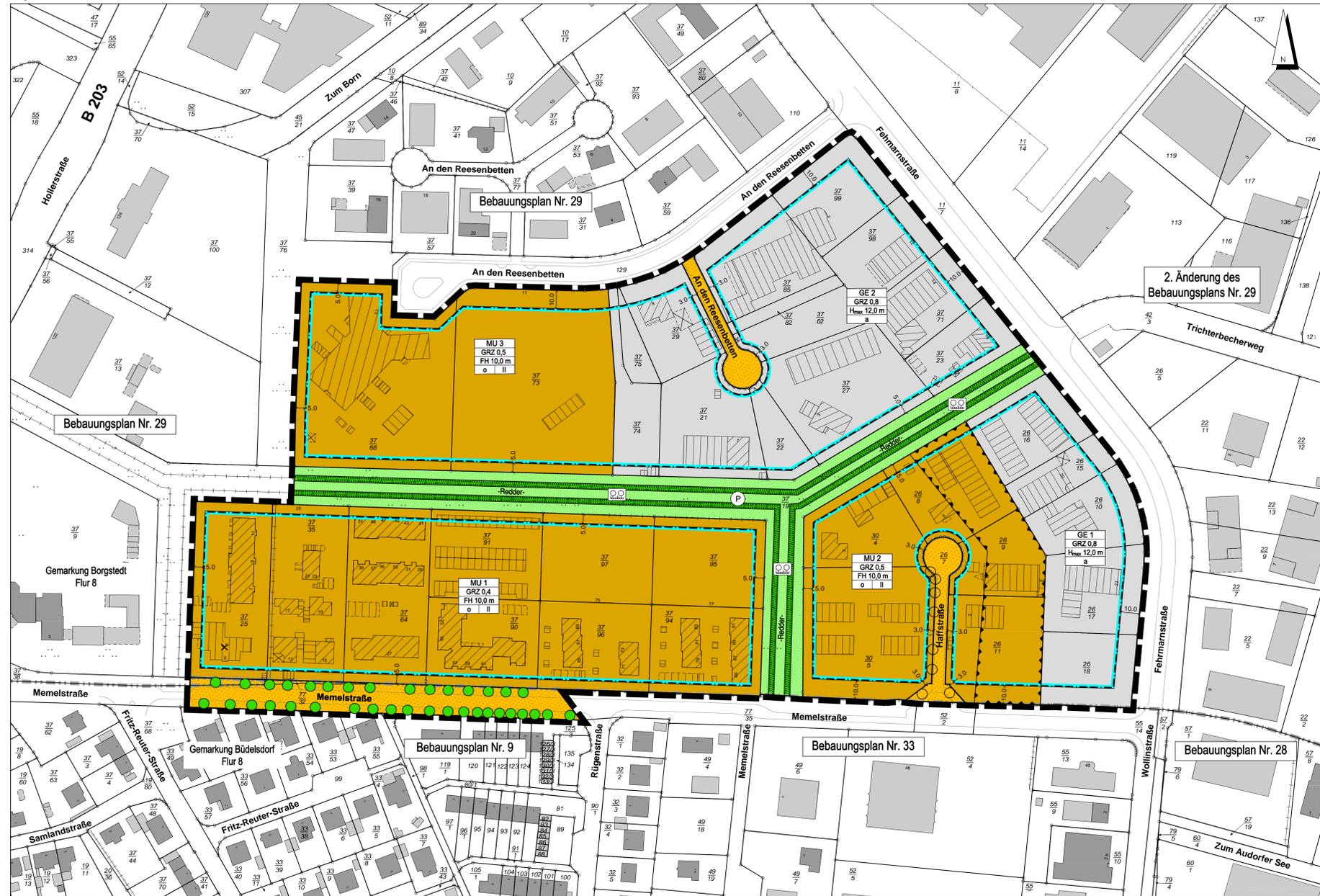
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.03.2021 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Memelstraße und die nördlich angrenzenden Grundstücke, westlich Fehmarstraße, südlich ‚An den Reesenbetten‘ und östlich der Grünanlage (Redder) Memelstraße 3 und Hollerstraße 122 / 124“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr vom 26.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 05/2019 am 15.05.2019 sowie erneut durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 09/2019 am 15.09.2019.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 09.06.2020 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 05a/2020 am 27.05.2020.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 16.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr hat am 17.11.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2020 bis 29.01.2021 jeweils Montag bis Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr und Montag bis Donnerstag 14:00 bis 16:00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 13/2020 am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter „www.buedelsdorf.de/Planung-Bauen-Umwelt/Stadtplanung/Aktuelle-Bauleitplanungen“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 17.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Büdelsdorf, den _____
Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -
(Rainer Hinrichs)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Rendsburg, den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.
- Büdelsdorf, den _____
Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -
(Rainer Hinrichs)

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 08.06.2020
Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemeinde Büdelsdorf, Gemarkung Büdelsdorf - Flur 8 und Gemarkung Borgstedt - Flur 8

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
MU	Urbanes Gebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 8 a BauGB BauNVO
GE	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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO
o	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

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	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

Planzeichen	Erläuterungen	§ 9 (6) BauGB
●●●●	Allee	§ 21 (1) Nr. 3 LNatSchG
■	vorhandener und zu erhaltender Redder	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

○	vorhandener Straßenbaum
■	vorhandene Bebauung - Gewerbe
■	vorhandene Bebauung - Wohnungen

Text (Teil B)

- 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 Geschosfläche unzulässig.
1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 (6) BauNVO)
In allen Urbanen Gebieten sind Vergnügungstätten und Tankstellen nach § 6 a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO unzulässig.
- 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 Ausnahme: sind sonstige Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von maximal 300 m² Geschosfläche zulässig, wenn sie
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2.2 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 Störfallverordnung (2. 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.
- Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen**
(§ 1 (6) BauNVO)
In allen Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.
- 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.
- 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.
- 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 Längsbegrenzung 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 Gebäudefassade 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.
- SCHALLSCHUTZ**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 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.
- PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT**
(§ 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 Laubb Baum mit einem Stammumfang (STU) 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 Baumschnitt von 20 m nicht überschritten wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 14-16 cm) auf dem jeweiligen Baugrundstück im Bereich zwischen der Straßengrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze erfolgt. Für entfallende Bäume ist je 100 cm Stammumfang ein Laubb 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.

Übersichtskarte



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