

Entwurf 09.05.2017

SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56

Westliche Heimstraße - Kampstraße

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“, 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.

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO

sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig,

können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) 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

Zulässig sind

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“ höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ höchstens zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ ist eine Unterschreitung der gemäß § 6 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) erforderlichen seitlichen Grenzabstände zur Wahrung der historisch gewachsenen Baustruktur für die im Mai 1928 bauordnungsrechtlich genehmigten Hauptgebäude sowie deren rückwärtige Anbauten im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen zulässig. **§ 31 LBO bleibt unberührt.**

Dies gilt sowohl für den Bestand als auch für dessen Wiederaufbau nach Abgang.

5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und Nebenanlagen

§ 12 BauNVO und
§ 14 Abs.1 BauNVO

5.1. Erforderliche Anzahl von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

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

5.2. Anordnung auf den Grundstücken

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“ müssen Garagen bzw. überdeckte Stellplätze sowie Nebenanlagen einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m sowie Stellplätze einen vorderen Abstand von mind. 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ sind in den Bereichen, die als von Nebenanlagen freizuhalten festgesetzt sind, nur Stellplätze zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze sowie Nebenanlagen dürfen auf diesen Grundstücken nur im rückwärtigen Bereich westlich der Begrenzung der von Nebenanlagen freizuhaltenden Fläche errichtet werden.

Davon abweichend ist auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „47 bis 54“ als Ausnahme

ein überdeckter Stellplatz je Grundstück zulässig, soweit eine Breite von 3,25 m und eine Länge von 5,50 m nicht überschritten sowie Abstände von 1,00 m zur festgesetzten Baulinie für das Hauptgebäude und von 5,00 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Heimstraße nicht unterschritten werden. Die Ausnahme bedarf einer Baugenehmigung nach § 62 LBO (Bindungen bzgl. Höhenentwicklung und Gestaltung - siehe Text, Abschnitte „8.2.“ und „9.2.“).

5.3. Flächengrößen

Auf allen Grundstücken dürfen Baukörper von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sowie von Nebenanlagen eine Flächengröße von insgesamt max. 75 qm nicht überschreiten. Flächenanteile von nicht überdeckten Anlagen (Stellplätze, Terrassen bzw. Freisitze, befestigte Freiflächen, Wege, Zufahren zu Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr u. ä.) sind darauf nicht anzurechnen (siehe Text, Abschnitt „6.“).

6. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen als Baukörper oder ohne Überbauung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden -

auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	um bis zu:
„1 bis 36“	225 qm;
„37 bis 62“	185 qm.

7. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit Fahrrechten zu belasten -

Bezeichnung der Fläche:	Nutzungsberechtigte:
„NR 1“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „38“ und „39“;
„NR 2“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „40“ und „41“;
„NR 3“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „42“ und „43“;
„NR 4“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „44“ und „45“;
„NR 5“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „46“ und „47“;
„NR 6“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „48“ und „49“;
„NR 7“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „50“ und „51“;
„NR 8“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „52“ und „53“;
„NR 9“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „54“ und „55“;
„NR 10“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „56“ und „57“;
„NR 11“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „58“ und „59“;
„NR 12“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „60“ und „61“.

8. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

8.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der angegebenen Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks zu beziehen -

in Aussicht genommenes Grundstück:	Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Gesamthöhe:	bezogen auf Verkehrsfläche mit der Bezeichnung:
„1 bis 3“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Neuer Gartenweg;
„4 bis 9“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Heckenweg, Wohnweg „c“;
„10“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Neuer Gartenweg;
„11 bis 16“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Heckenweg, Fahrbahn „a“;
„17 bis 22“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Kampstraße, westlicher Fußweg „b“;
„23“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Neuer Gartenweg;
„24“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Kampstraße, östlicher Fußweg „b“;
„25 bis 28“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Kampstraße, Wohnweg „d“;
„29 bis 32“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Kampstraße, Wohnweg „e“; Wohnweg „e“;
„33 bis 36“	max. 4,50 m,	mind. 6,10 m, max. 7,00 m,	Kampstraße, Wohnweg „f“;
„37 bis 54“ Hauptgebäude	mind. 3,15 m, max. 3,40 m,	mind. 9,00 m, max. 9,25 m,	Heimstraße, westlicher Fußweg
rückwärtiger Anbau in einer Tiefe von 15 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie	mind. 2,75 m, max. 3,25 m,	mind. 5,50 m, max. 6,00 m,	
„47 bis 46“ Hauptgebäude	mind. 3,70 m, max. 4,00m,	mind. 9,70 m, max. 10,00 m,	Heimstraße, westlicher Fußweg
rückwärtiger Anbau in einer Tiefe von 20 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie	mind. 2,90 m, max. 3,40 m,	mind. 5,80 m, max. 6,30 m,	
„55 bis 62“ Hauptgebäude	mind. 3,15 m, max. 3,40 m,	mind. 9,00 m, max. 9,25 m,	Heimstraße, westlicher Fußweg
rückwärtiger Anbau in einer Tiefe von 15 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie	mind. 2,75 m, max. 3,25 m,	mind. 5,50 m, max. 6,00 m,	

Soweit die vorhandene, nicht aufgeschüttete Oberfläche eines Baugrundstücks im Bereich des Hauptbaukörpers im Mittel mehr als 0,15 m höher als der festgesetzte Höhenbezug liegt, kann als Ausnahme eine entsprechend größere Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut bzw. Gesamthöhe zugelassen werden.

8.2. Höhenentwicklung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen dürfen eine mittlere Gesamthöhe von 2,75 m, bezogen auf die Höhenlage der für die Hauptgebäude relevanten Verkehrsfläche (siehe Text, Abschnitt „8.1.“) nicht überschreiten.

Soweit die vorhandene, nicht aufgeschüttete Oberfläche eines Baugrundstücks im Bereich der vor-
genannten baulichen Anlage im Mittel mehr als 0,15 m höher als der festgesetzte Höhenbezug liegt,
kann als Ausnahme eine entsprechend größere Gesamthöhe zugelassen werden.

9. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

9.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

9.1.1. Außenwände

„Variante a:“

Material -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“:

Ziegelmauerwerk in der Farbe rot.

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“ in einer Tiefe von
15 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie sowie
auf in Aussicht genommenen Grundstücken „47 bis 54“ in einer Tiefe von 20 m, gemessen
ab der festgesetzten Baulinie:

Ziegelmauerwerk in der Farbe rot.

„Variante b:“

Material -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“:

Ziegelmauerwerk in der Farbe rot;

ausnahmsweise kann zur energetischen Verbesserung von Außenwänden der histo-
rischen Gebäude auch ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Außenhaut aus ton-
haltigem Material in Form von keramisch gebrannten Riemchen in der Farbe rot zugelas-
sen werden, wenn die Riemchen den Abmessungen der historischen Mauerziegel oder
von Mauerziegeln im Dünnformat (220 bis 240 mm lang, 52 bis 60 mm hoch) entspre-
chen, im Mauerwerksverband gesetzt sind und mit 8 bis 10 mm breiten vermörtelten
Fugen versehen werden.

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“ in einer Tiefe von
15 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie sowie
auf in Aussicht genommenen Grundstücken „47 bis 54“ in einer Tiefe von 20 m, gemessen
ab der festgesetzten Baulinie:

Ziegelmauerwerk in der Farbe rot.

„Variante c:“

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“:

Ziegelmauerwerk in der Farbe rot;

ausnahmsweise kann zur energetischen Verbesserung von Außenwänden der histo-
rischen Gebäude auch ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Außenhaut aus ton-
haltigem Material in Form von keramisch gebrannten Riemchen in der Farbe rot zugelas-
sen werden, wenn die Riemchen den Abmessungen der historischen Mauerziegel oder
von Mauerziegeln im Dünnformat (220 bis 240 mm lang, 52 bis 60 mm hoch) entspre-
chen, im Mauerwerksverband gesetzt sind und mit 8 bis 10 mm breiten vermörtelten
Fugen versehen werden.

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“ in einer Tiefe von
15 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie sowie
auf in Aussicht genommenen Grundstücken „47 bis 54“ in einer Tiefe von 20 m, gemessen
ab der festgesetzten Baulinie:

Ziegelmauerwerk in der Farbe rot;

ausnahmsweise kann zur energetischen Verbesserung von Außenwänden der histo-
rischen Gebäude auch ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Außenhaut aus ton-
haltigem Material in Form von keramisch gebrannten Riemchen in der Farbe rot zugelas-
sen werden, wenn die Riemchen den Abmessungen der historischen Mauerziegel oder
von Mauerziegeln im Dünnformat (220 bis 240 mm lang, 52 bis 60 mm hoch) entspre-

chen, im Mauerwerksverband gesetzt sind und mit 8 bis 10 mm breiten vermörtelten Fugen versehen werden.

Glasierte Ziegel sind unzulässig.

Wintergärten sowie Anbauten an die historische Bausubstanz auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ außerhalb der vorhergehend benannten Bereiche können in anderen Materialien ausgeführt werden.

Öffnungen in der Fassade und Rollladenkästen -

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ sind in denjenigen Bereichen, für die als Material für die Außenwände Ziegelmauerwerk in der Farbe rot festgesetzt ist, die Größen von Fenster- bzw. Türöffnungen und die Brüstungshöhen entsprechend den Baugenehmigungen aus dem Jahre 1928 beizubehalten.

Fenster, Türen und Rollladenkästen sind in der Farbe weiß auszubilden.

9.1.2. Dächer

Dachform und Dachneigung -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“:

Satteldach, 25° bis 30°;

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“

in einer Tiefe von 15 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie:

Hauptgebäude - Krüppelwalmdach, 54°,

rückwärtiger Anbau - Krüppelwalmdach, 51°;

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „47 bis 54“

in einer Tiefe von 20 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie:

Hauptgebäude - Krüppelwalmdach, 54°,

rückwärtiger Anbau - Krüppelwalmdach, 47°.

Für Wintergärten sowie Anbauten an die historische Bausubstanz auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ außerhalb der vorhergehend benannten Bereiche sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Dacheindeckung -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“:

Dachziegel, Dachsteine, Faserzementplatten, Schiefer oder beschichtete Metallplatten mit Dachpfannenprofil, jeweils in der Farbe schwarz;

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“

in einer Tiefe von 15 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie:

Dachziegel oder Dachsteine in der Farbe rot;

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „47 bis 54“

in einer Tiefe von 20 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie:

Dachziegel oder Dachsteine in der Farbe rot.

Für Wintergärten sowie Anbauten an die historische Bausubstanz auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ außerhalb der vorhergehend benannten Bereiche sind andere Dacheindeckungen zulässig.

Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig.

Dachaufbauten -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“:

Dachgauben und Unterbrechungen der Trauflinie durch Giebel sind unzulässig.

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“:

Gauben sind

nur in der ersten Dachgeschossebene der Hauptdachfläche zulässig,

an der der Heimstraße zugewandten Seite je Doppelhaushälfte - beginnend an

der gemeinsamen Grundstücksgrenze - in einer Länge von mind. 5,00 m und max.

5,10 m mit abgewalmtem Anschluss an das Hauptdach auszubilden.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „47 bis 54“:

An der der Heimstraße zugewandten Gebäudeseite sind Unterbrechungen der Trauflinie durch **zweigeschossige Giebel mit Flachdach** in einer Länge von mind. 4,30 m und max. 4,40 m je Doppelhaushälfte **an der gemeinsamen Grundstücksgrenze** zu erstellen und Gauben unzulässig;
an der rückwärtigen Gebäudeseite sind Gauben nur in der ersten Dachgeschossebene der Hauptdachfläche zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 37“ allgemein sowie auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „37 bis 62“ ausschließlich **auf den von der Heimstraße abgewandten Dachseiten** zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

9.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen

9.2.1. Zugelassene Materialien für Außenwände -

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 36“:
Ziegelmauerwerk in der Farbe rot, Holz oder Glas.

9.2.2. **Überdeckte Stellplätze auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „47 bis 54“ im Bereich der im Abschnitt „5.2.“ definierten Ausnahme:**

Seitenteile -

Metallstützen ohne Verkleidungen bzw. Einhausungen in der Farbe weiß;

Überdachungen -

Flachdach mit einer Neigung bis 5°;

Metallrahmen in der Farbe weiß mit Eindeckung in Glas oder Kunststoff.

9.3. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Die Oberflächen der Stellplätze und der Fahrgassen sind als offenporige Pflasterung auszubilden.

10. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

11. Einfriedungen

§ 84 LBO

Die betreffenden Grundstücke sind zu den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen des Neuen Gartenwegs, des Heckenwegs („a“ und „c“), der Kampstraße („b“) und der Heimstraße durch frei wachsende oder beschnittene Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu begrenzen und - nach Erreichen der Wuchshöhe - in einer Höhe von mind. 0,60 m und max. 0,75 m zu unterhalten; die Bereiche von Grundstückszugängen sowie Grundstückszufahrten sind davon ausgenommen. Ein Pflanzabstand (Stammabstand) von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche darf nicht unterschritten werden.

Die betreffenden Grundstücke können zu den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen der Wohnwege der Kampstraße („d“, „e“ und „f“) durch Anpflanzungen begrenzt werden. Soweit Hecken aus einheimischen Laubgehölzen angelegt werden, ist ein Pflanzabstand (Stammabstand) von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten und eine Einschränkung der befahrbaren Breite des Wohnwegs durch die Bepflanzung zu unterbinden.

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

Büdelsdorf, den _____

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -

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

Büdelsdorf, den _____

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und 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 _____ 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 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 _____ in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den _____

Stadt Büdelsdorf
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde