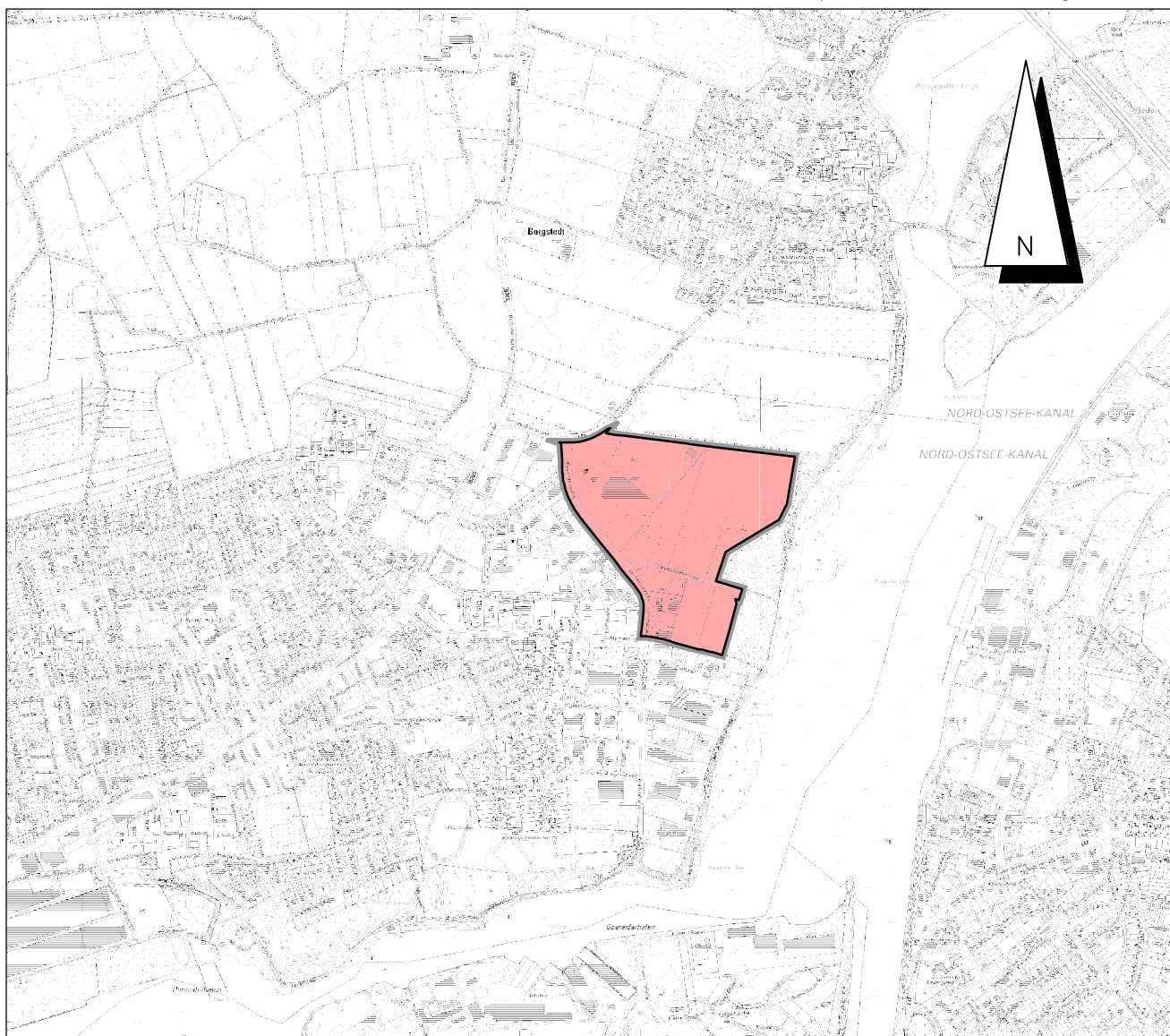


Übersichtskarte

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



Stand: 21.09.2020

DTK 5, Maßstab 1 : 20.000

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet

"Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

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

Planungsbüro
P h i l i p p



Es gilt die BauNVO von 2017

1



Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemeinde Büdelsdorf und Gemarkung
Borgstedt - Flur 6 und 8
Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH **ATKIS®**
Kartengrundlage: Herausgeber: © L VermGeo S-H Stand: 08.06.2020

Stand: 21.09.2020

für das Gebiet

"Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

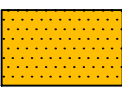
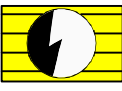
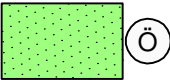
Dithmarschenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
P h i l i p p 

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ für das Gebiet „Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt“

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 8	BauGB BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier maximal 0,8	§ 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
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 § 1 (4)	BauGB BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (5) i.V.m. § 23 (1)	BauGB BauNVO 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
	Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 12	BauGB
	öffentliche Grünfläche -Redder-	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB

Stand: 21.09.2020

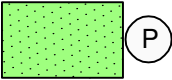
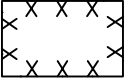
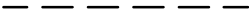
Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
P h i l i p p



Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ für das Gebiet „Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt“

Zeichenerklärung

	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) Nr. 3	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7)	BauGB
Nachrichtliche Übernahme		§ 9 (6)	BauGB
	Allee	§ 21 (1) Nr. 3	LNatSchG
	Anbauverbotszone	§ 29 (1)	StrWG
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1)	StrWG
Darstellungen ohne Normcharakter			
	geplante Grundstücksgrenze		
	vorhandener Straßenbaum		
	vorhandene Bebauung - Gewerbe		
	vorhandene Bebauung - Betriebswohnung		

Stand: 21.09.2020

Entwurf zur Satzung der Stadt Büdelsdorf über die

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt“

Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen

(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

1.1.1 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig. Satz 1 gilt nicht für Autohäuser und Betriebe des Versandhandels, einschließlich Internetversandhandel.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

1.2 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.

1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

(§ 1 (6) BauNVO)

1.3.1 Im Gewerbegebiet Nr. 1 sind Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3.2 In allen Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO) unzulässig.

2. 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.

Stand: 21.09.2020

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

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“

für das Gebiet „Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt“

Text (Teil B)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1 Gebäude- und Anlagenhöhe

(§ 16 (2) und (6) BauNVO)

Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.

3.2 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. ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO, zulässig.

5. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 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.

5.2 Erhalt von Straßenbäumen

5.2.1 Die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Straßenbäume sind dauernd zu erhalten.

5.2.2 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 5.1 sind nicht anzurechnen.

Stand: 21.09.2020

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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Brandheide Ost“ für das Gebiet „Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt"

Text (Teil B)

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

6.1 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zur Leistung des auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.

Werbeanlagen jeglicher Art oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut (Traufhöhe) sind unzulässig.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 (6) BauGB)

7.1 Schifffahrtszeichen

(§ 34 (4) WaStrG)

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

7.2 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 einen 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) (GI. Nr. 2130.116): Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vom 5. Februar 2020 - IV 531 - 516.50 -) zu beachten.

Stand: 21.09.2020

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

Planungsbüro
P h i l i p p 