

SATZUNG DER GEMEINDE BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12
Hollerstraße / B 203 - West

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl.I S. 1093), sowie nach § 82 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.2.1983 (GVOB1. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.06.1990 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Hollerstraße / B 203 - West", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.1.1990 (BGBl.I S. 132).

T E I L B T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs1 Nr.1 BauGB

Das Sondergebiet - Läden - dient der Unterbringung von Läden und Dienstleistungsbetrieben.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

Einzelhandelsbetriebe für Textilien, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische Erzeugnisse, Musikinstrumente, Papierwaren, Druckerzeugnisse, Büromaschinen sowie pharmazeutische, kosmetische und medizinische Erzeugnisse, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Sportstätten;

gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden: nicht störende Handwerksbetriebe, Räume für freie Berufe.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen Einzelhandelsbetriebe eine max. Verkaufsnutzfläche von 800 qm nicht überschreiten, ist im westlichen Teil des Baukörpers ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsnutzfläche bis zu 1 600 qm als Ausnahme zulässig.

2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von maximal 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

3. Anschluß des Sondergebietes - Läden - an die Verkehrsflächen "A" und "B"

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Vom Sondergebiet - Läden - ist eine Zu- und Ausfahrt zur Verkehrsfläche "A" (Hollerstraße) sowie eine Ausfahrt zur Verkehrsfläche "C" (Ahlmannallee) zulässig.

Eine Zufahrt von der Verkehrsfläche "C" (Ahlmannallee) zum Sondergebiet - Läden - ist unzulässig.

4. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Lage und Art der Rechte:

Nutzungsberechtigte:

Grünfläche westlich der Ahlmann-
allee, nördlicher Bereich

Fahr- und Leitungsrechte

Stadtwerke Rendsburg;

Grünfläche westlich der Ahlmann-
allee, südostwärtiger Bereich und
Sondergebiet - Läden -,
westlicher Bereich

Leitungsrechte

Eigentümer des Flurstückes
10/26 südlich des Plangel-
tungsgebietes;

Sondergebiet - Läden -,
mittlerer Bereich

Leitungsrecht

Gemeinde.

5. Schutz vor Immissionen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Im ostwärtigen Teil des Sondergebietes - Läden - sind unzulässig:
Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und Laderampen in den nörd-
lichen und ostwärtigen Grundstücksbereichen,
im westlichen Teil des Sondergebietes sind unzulässig:
Stellplätze, Lagerflächen und Laderampen in den nördlichen und
westlichen Grundstücksbereichen.

Emissionen, die aus der Nutzung des Sondergebietes - Läden -
resultieren und auf die angrenzende Wohnbebauung in unzulässiger
Weise einwirken können, sind durch geeignete bauliche Maßnahmen
im Bereich des Baukörpers (keine Ein- und Austrittsöffnungen für
Anlagen und Einrichtungen, welche Schallemissionen abstrahlen, an
den der Wohnbebauung zugewandten Gebäudeteilen u.ä.) sowie son-
stige technische Vorkehrungen (Schalldämmung emittierender Anla-
gen u.ä.) zu mindern.

Emissionen, die aus der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage resultie-
ren und auf die angrenzende Wohnbebauung in unzulässiger Weise
einwirken können, sind durch geeignete bauliche Maßnahmen (Über-
dachung von emittierenden Bereichen, Überdeckung mit Rankgerüsten

u.ä.) sowie sonstige technische Vorkehrungen (Schalldämmung von Garagentoren, Steuerung der Zu- und Ausfahrt u.ä.) zu mindern.

6. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als Laubbäume einheimischer, standortgerechter Gehölzarten anzupflanzen und zu unterhalten.

7. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

7.1. in Verkehrsflächen

Im Bereich der innerhalb der Verkehrsfläche "D" (Meiereistraße) entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes in einer Breite von 3,00 m festgesetzten Anpflanzungen ist ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mindestens 0,60 m, einem Wallfuß von mindestens 3,00 m Breite und einer Wallkrone von mindestens 1,50 m Breite anzulegen sowie mit Buschwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten übrigen Anpflanzungen sind als Gras oder Buschwerk aus standortgerechten Gehölzarten in einer Höhe von maximal 0,70 m über Fahrbahnoberkante anzulegen und zu unterhalten.

7.2. im Sondergebiet - Läden -

Innerhalb der Flächen für den privaten ruhenden Verkehr sind die entlang der Verkehrsfläche "A" (Hollerstraße) in Länge der festgesetzten Standplätze der Stellplätze in einer Tiefe von mindestens 1,50 m festgesetzten Anpflanzungen als Hecken aus standortgerechten Gehölzarten in einer Höhe von mindestens 1,00 m und maximal 1,50 m über Wegeoberkante der Verkehrsfläche "A" (Hollerstraße),

die in der Planzeichnung festgesetzten übrigen Anpflanzungen als Buschwerk mit standortgerechten Gehölzarten in einer Höhe von maximal 0,70 m über Fahrgassenoberkante anzulegen und zu unterhalten.

Im Bereich der entlang der nördlichen Grenzen des Baugebietes festgesetzten Anpflanzungen sind Erdwälle aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mindestens 0,60 m, einem Wallfuß von mindestens 3,00 m Breite und einer Wallkrone von mindestens 1,50 m Breite anzulegen sowie mit Buschwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation zu bepflanzen und zu unterhalten.

8. Sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Im Sondergebiet - Läden - sind an den Rankgerüsten (vgl. Text, Abschnitt "11.") immergrüne Bepflanzungen anzuordnen und zu unterhalten.

9. Erhalten von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen in gleicher Gehölzart oder anderer Laubbäume einheimischer Gehölzarten zu ersetzen.

10. Gesonderte Festsetzungen für übereinanderliegende Teile baulicher Anlagen

§ 9 Abs.3 BauGB

Im Sondergebiet - Läden - wird im Erdgeschoß des eingeschossigen Gebäudeteiles in Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ein Durchgang mit einer Breite von 3,50 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,75 m als öffentliche Verkehrsfläche, im Bereich darüber die Nutzung entsprechend dem ausgewiesenen Baugebiet festgesetzt.

11. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Hauptgebäude bzw. im Anschluß an das Hauptgebäude zu erstellen.

Im Sondergebiet - Läden - sind an den südlichen Gebäudeseiten vor jedem Giebel eines Gebäudeteiles Rankgerüste in einer Breite von mindestens 7,00 m und einer mitt-

leren Höhe von mindestens 6,00 m anzuordnen (Bepflanzung - vgl. Text, Abschnitt "8."),
an den nördlichen Gebäudeseiten im Bereich der Giebel von Gebäudeteilen sowie innerhalb der Fläche für den privaten ruhenden Verkehr Rankgerüste zulässig (Bepflanzung - vgl. Text, Abschnitt "8.").

Darüber hinaus können Bauteile und Anlagen, die sich aufgrund der Festsetzungen des Abschnittes "5." ergeben, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

12. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen § 19 Abs.4 BauNVO
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche des Sondergebietes - Läden - kann durch die Summe der Grundflächen der Zufahrt zur Tiefgarage sowie der Stellplätze und ihrer Zufahrten um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

13. Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO
Die Bebauung ist als ein zusammenhängender Baukörper zu errichten (Durchgang im Erdgeschoß - vgl. Text, Abschnitt "10.").

14. Baulinien und Baugrenzen § 23 Abs.2 und 3 BauNVO
Ein Vortreten von Gebäudeteilen - Mauerpfeiler, Erker, Vitrinen u.ä. - gegenüber der Baulinie bzw. der Baugrenze in einer maximalen Einzellänge von 3,50 m ist bis maximal 0,50 m,
ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baulinie in einer maximalen Einzellänge von 3,50 m ist bis maximal 0,50 m zulässig.
Ein Vortreten von Rankgerüsten an den südlichen und nördlichen Gebäudeseiten im Bereich der Giebel von Gebäudeteilen (vgl. Text, Abschnitt "11.") gegenüber der Baulinie bzw. der Baugrenze bis maximal 2,00 m ist zulässig;
ein Vortreten von Vordächern des Erdgeschosses gegenüber der Baulinie bzw. der Baugrenze bis maximal 2,00 m kann als Ausnahme zugelassen werden.

15. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 82 LBO

15.1. Höhenentwicklung

Die festgesetzten Höhen sind an den südlichen Baulinien bzw. der südlichen Baugrenze auf die mittlere fertige Krone der Verkehrsfläche "A" (Hollerstraße) zu beziehen.

Gebäudeteil:	Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Gesamthöhe:
II-geschossig, zwingend	max. 6,00 m,	mind. 11,50 m, max. 12,00 m;
II-geschossig, maximal	max. 6,00 m,	mind. 8,50 m, max. 9,00 m;
I-geschossig	max. 5,00 m,	mind. 6,00 m, max. 7,00 m.

Als Ausnahme kann für Teilbereiche eine größere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut sowie eine größere Gesamthöhe zugelassen werden.

15.2. Gestaltung der Baukörper

15.2.1. Außenwandgestaltung:

eingeschossiger Gebäudeteil -
Glas;

zweigeschossige Gebäudeteile -
Ziegelmauerwerk - rot bis rotbraun -;
bis zu 30 % der Mauerwerksflächen können in
Ziegelmauerwerk - gelb - ausgeführt werden.
Sichtbare Skelettkonstruktionen sind zulässig;
Ausfachungen sind entspr. dem festgesetzten Ziegel-
mauerwerk zu erstellen.

15.2.2. Gestaltung der Dächer:

Dachform, Dachneigung -
Satteldach, 20° bis 25°.

Dacheindeckung -
eingeschossiger Gebäudeteil -
Glas;

zweigeschossige Gebäudeteile -
Dachziegel oder Dachsteine - rotbraun -.

Energiegewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der
Dachflächen sind zulässig, soweit sie der Dachneigung
sowie der festgesetzten Farbe der Dacheindeckung entspre-
chen. (Schutz vor Immissionen - vgl. Text, Abschnitt "5.").

Dachaufbauten -

Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Trauflinie dürfen
eine Gesamtlänge von max. einem Drittel der jeweiligen
Trauflänge nicht überschreiten;
hiervon ausgenommen sind die durch Baulinien festgesetzten
Vorsprünge an der ostwärtigen und der westlichen Gebäude-
seite.

Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Satteldach-
Gauben zulässig;

Dachflächenfenster sowie Dacheinschnitte zum Zwecke der
Belichtung sind unzulässig.

Firstrichtung -

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung gilt
als Hauptfirstrichtung.

15.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art

sind an den südlichen Gebäudeseiten innerhalb der Abmessungen und
in der Ebene der Rankgerüste (vgl. Text, Abschnitt "11.") allge-
mein zulässig,

können an den südlichen Gebäudeseiten außerhalb der Rankgerüste
als Ausnahme zugelassen werden,

sind auf die Zone unterhalb der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut zu beschränken und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sind an den nördlichen, ostwärtigen und westlichen Seiten des Gebäudes unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig.

16. Gestaltung der Stellplätze

§ 82 LBO

Die Oberflächen der Standplätze der Stellplätze sind in kleinmaßstäblicher Pflasterung - rot -, die Oberflächen der Fahrgassen der Stellplätze sind in kleinmaßstäblicher Pflasterung oder ausnahmsweise in Schwarzdecke auszubilden.

17. Einfriedigungen

§ 82 LBO

Im Sondergebiet - Läden - sind Einfriedigungen - Zäune, Gitter, Mauern - zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - unzulässig.

Im Bereich der Flächen für den privaten ruhenden Verkehr können innerhalb der festgesetzten Anpflanzungen Drahtzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m als Ausnahme zugelassen werden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.1990 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.06.1990 gebilligt.

Büdelsdorf, den 16.07.1990

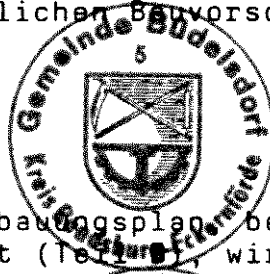



Bürgermeister

Diese Satzung über den Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 27.07.1990 dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 22.10.1990 Az.: B 12 Büdelsdorf erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, ~~die geltend gemachten Rechtsverstoße behoben worden sind.~~ Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Büdelsdorf, den 31.10.1990





Bürgermeister

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

Büdelsdorf, den 31.10.1990

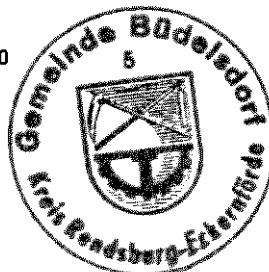




Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stellung, bei der die Satzung sowie die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.11.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Diese Satzung ist mithin am 16.11.1990 in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den 19.11.1990




Bürgermeister

Planverfasser

Goebel - Thielemann - Bahlmann
Architekten Eckernförde