

SATZUNG DER GEMEINDE BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31
Reetdachhäuser Friedhofsallee

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl.I S.2049), sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.7.1994 (GVObI. Schl.-H. S.321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Reetdachhäuser Friedhofsallee", 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl.I S.466).

T E I L B T E X T

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Je Wohngebäude ist eine Wohnung zulässig.

3. Baugrenzen

§ 23 Abs.3 BauNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen südlich der Hauptbaukörper ist ausnahmsweise zulässig, soweit ein Abstand von mind. 1,00 m zu den seitlichen Baulinien der Hauptbaukörper nicht unterschritten und eine Gebäudebreite von max. 6,00 m sowie eine Gebäudetiefe von max. 4,50 m nicht überschritten werden.

4. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
und § 92 LBO

Gemäß § 12 Abs.2 in Verbindung mit Abs.6 BauNVO sind

Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für den privaten ruhenden Verkehr zulässig.

Ausnahmsweise kann die daran südlich angrenzende festgesetzte Fläche für Nebenanlagen auch als Anlage des privaten ruhenden Verkehrs genutzt werden.

Die Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind ausschließlich als überdeckte Stellplätze auszubilden; offene und geschlossene Garagen sind unzulässig. Die Vorderkante der Überdeckung der Stellplätze muß mind. 2,00 m hinter die nördliche Baulinie der Hauptbaukörper zurückspringen.

5. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen und Einrichtungen im südlichen Grundstücksbereich dürfen eine Größe von max. 30 qm nicht überschreiten und keine Feuerstätten haben.

6. Grundflächen von Stellplätzen und von Nebenanlagen

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen überschritten werden:

| Auf dem Grundstück: | um bis zu: |
|---------------------|-----------------|
| "2" | 75 vom Hundert, |
| "4, 6" | 80 vom Hundert, |
| "8" | 75 vom Hundert. |

7. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

7.1. Gehrechte

| Bezeichnung des Rechtes: | Nutzungsberechtigte: |
|--------------------------|----------------------|
| G | Allgemeinheit. |

7.2. Fahrrechte

| Bezeichnung des Rechtes: | Nutzungsberechtigte: |
|--------------------------|---------------------------------|
| F 2 | Eigentümer des Grundstücks "2"; |
| F 4 | Eigentümer des Grundstücks "4"; |
| F 6 | Eigentümer des Grundstücks "6"; |
| F 8 | Eigentümer des Grundstücks "8". |

8. Gestaltung baulicher Anlagen

92 LBO

8.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere Kronenhöhe des südlichen Fußweges der Verkehrsfläche "A" im Bereich des jeweiligen Grundstücks zu beziehen.

| Gebäudeteil: | Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut: | Max. Gesamthöhe: |
|---|--|---------------------|
| Hauptbaukörper | 3,10 m, | 6,50 m, |
| südliche Erweiterung des Hauptbaukörpers | 3,10 m, | 6,30 m. |

8.2. Höhenentwicklung der überdeckten Stellplätze
und Nebenanlagen

Die Höhenentwicklung von überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen, die an den Hauptbaukörper angebaut sind, darf eine Höhe von 2,50 m, bezogen auf die mittlere Kronenhöhe des südlichen Fußweges der Verkehrsfläche "A" im Bereich des jeweiligen Grundstücks, die Höhenentwicklung von Nebenanlagen im südlichen Grundstücksbereich darf eine Höhe von 2,75 m, jeweils bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

8.3. Gestaltung der Hauptbaukörper

8.3.1. Außenwandgestaltung:

Die Außenwände sind in gelbem Ziegel-Sichtmauerwerk, gemauert im Kreuzverband, herzustellen.

Fassadenöffnungen sind mit scheidrecht gemauerten Stürzen zu überbrücken.

Sohlbänke sind in gelbem Ziegel-Sichtmauerwerk als Rollschicht auszubilden; Blechabdeckungen sowie die Verwendung von Klinkerplatten sind unzulässig.

Soweit die südliche Erweiterung des Hauptbaukörpers mit großflächiger Verglasung erstellt werden soll, finden die vorgenannten Festsetzungen keine Anwendung. Nicht verglaste

Teile der Außenwände dürfen in diesem Fall nur in gelbem Ziegel-Sichtmauerwerk oder in Holz erstellt werden.

Fassadenöffnungen an den West- und Ostseiten der Hauptbaukörper sind unzulässig.

Fassadenöffnungen an der Nordseite der Hauptbaukörper dürfen eine Breite von 1,135 m nicht überschreiten. Fensteröffnungen müssen auf den Grundstücken "2" und "8" eine Höhe von 1,40 m, auf den Grundstücken "4" und "6" eine Höhe von 1,26 m einhalten. Türöffnungen müssen auf den Grundstücken "2" und "8" eine Höhe von 2,21 m, auf den Grundstücken "4" und "6" eine Höhe von 2,08 m einhalten. Die Stürze über Fenster- und Türöffnungen sind jeweils in gleicher Höhe auszubilden.

Fenster an der Nordseite der Hauptbaukörper sind als Drehflügelfenster, bei einer Breite der Fassadenöffnung von mehr als 0,76 m mit mittlerem Pfosten auszubilden. Die Höhe der Fenster ist durch zwei Sprossen in gleich hohe Glasabschnitte zu teilen.

Türen an der Nordseite der Hauptbaukörper sind als Füllungstüren mit oberem, durch zwei Sprossen in der Breite unterteilten Glasteil auszubilden.

Fenster und Türen an der Nordseite der Hauptbaukörper sind bündig mit der Fassade, höchstens bis zu 5 cm zurückgesetzt, anzuordnen.

Die Anbringung von Außenjalousien ist unzulässig.

Fenster und Türen sind in Holz auszubilden. Als Anstrich sind Lasuren in den Farbtönen braun, blau und grau zulässig; der jeweilige Farbton ist für alle Fenster und Türen des Hauptbaukörpers und der südlichen Erweiterung des Hauptbaukörpers zu wählen.

8.3.2. Gestaltung der Dächer:

Dachform -

| | |
|---|-------------|
| Hauptbaukörper: | Walmdach; |
| südliche Erweiterung des Hauptbaukörpers: | Satteldach. |

Dachneigung -

Hauptbaukörper:

Hauptdach 46°,

Walme 60° - 65°;

südliche Erweiterung des

Hauptbaukörpers:

46°.

Dacheindeckung -

Reet.

Dachaufbauten:

Gauben und Dachflächenfenster sind an den Nord-, West- und Ostseiten der Hauptbaukörper unzulässig.

Schornsteinköpfe sind in gelbem Ziegel-Sichtmauerwerk zu erhalten bzw. zu erstellen.

8.4. Gestaltung der überdeckten Stellplätze und der Nebenanlagen

8.4.1. Außenwandgestaltung der Nebenanlagen:

wie Hauptgebäude, Holz oder Glas.

8.4.2. Gestaltung der Dächer der überdeckten Stellplätze und der Nebenanlagen:

Flachdach,

umlaufende Blenden aus Holz in einer Höhe von mind. 0,25 m und max. 0,35 m;

ausnahmsweise sind für Nebenanlagen im südlichen Grundstücksbereich auch flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig,

Dacheindeckung -

Pappe oder Gras.

8.5. Energie-Gewinnungsanlagen und Antennenanlagen

Energie-Gewinnungsanlagen und Antennenanlagen sind unzulässig im Bereich der Außenwände an den Nord-, West- und Ostseiten des Hauptbaukörpers,

im Bereich der Dächer des Hauptbaukörpers sowie der südlichen Erweiterung des Hauptbaukörpers und

oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittkante von Außenwand und Dachhaut des überdeckten Stellplatzes sowie der Nebenanlagen, die an das Hauptgebäude angebaut sind.

9. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Einfriedigungen der Grundstücke sind an der nördlichen Grundstücksseite zur öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - unzulässig.

Zulässig sind Sichtblenden in Verlängerung der nördlichen Gebäudefläche der Hauptbaukörper aus gelbem Ziegel-Sichtmauerwerk und senkrechten Holzlamellen.

Die Sichtblenden dürfen eine Höhe von max. 2,00 m, bezogen auf die mittlere Kronenhöhe des südlichen Fußweges der Verkehrsfläche "A" im Bereich des jeweiligen Grundstücks, nicht überschreiten. Mauerwerksflächen müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zum Hauptgebäude einhalten und dürfen eine Einzellänge von 3,75 m nicht überschreiten.

10. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die innerhalb der Verkehrsfläche "A" festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder Strauchwerk in standortgerechten Gehölzarten in einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn, anzulegen und zu unterhalten.

11. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist als Bergahorn (*Acer Pseudoplatanus*) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm anzupflanzen. Die Anpflanzungspflicht umfaßt auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

12. 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 Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart

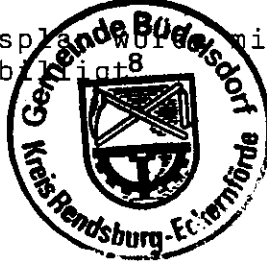
innerhalb der Verkehrsfläche "A" als Stieleiche (*Quercus Robur*) sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - als Bergahorn (*Acer Pseudoplatanus*)


mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu ersetzen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.09.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.09.1997 gebilligt.

Büdelsdorf, den 29.09.1997

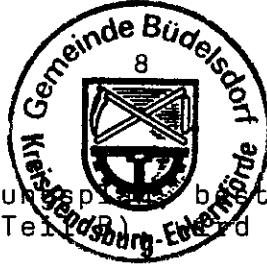


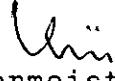

Bürgermeister

Diese Satzung über den Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 10.10.1997 dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung vom 12.12.1997 Az.: B 31 Büdelsdorf erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, ~~die geltend gemachten Rechtsverstöße beheben werden sind.~~

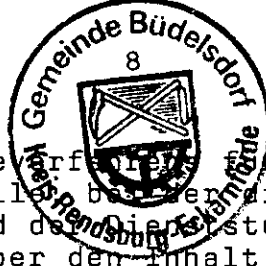
Büdelsdorf, den 05.01.1998

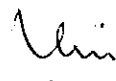



Bürgermeister

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

Büdelsdorf, den 05.01.1998

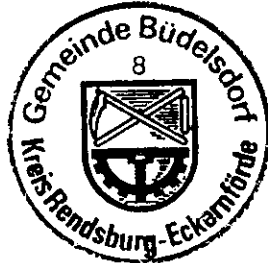




Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diese Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stellungnahme zur Satzung sowie die Begründung auf Dauer während der Anzeigestunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.01.1998 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am 16.01.1998 in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den 16.01.1998




Bürgermeister

Planverfasser

Goebel - Thielemann - Bahlmann
Architekten Eckernförde