

SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33  
Brandheide - Südost

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGB1.I S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig- Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVOB1. Schl.-H. S.47) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 01.03.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Brandheide - Südost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGB1.I S.132), in der zuletzt geltenden Fassung.

T E I L   B            T E X T

## FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### 1.1. Eingeschränkte Gewerbegebiete mit der Bezeichnung 1 (GEel)

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO

sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB tags und 45 dB nachts nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind unzulässig:

Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind unzulässig:

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO sind unzulässig:

Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche,

Schrottlagerplätze, Abwrackplätze für Kfz,

Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohngebieten westlich des Plangebietes wahrnehmbar und mehr als nur unwesentlich störend sind, sowie offene und unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können,

Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren,

Betriebe und Anlagen zum Schlachten von Tieren,

Betriebe und Anlagen, in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe in größeren Mengen als für die jeweilige Betriebsart produktionsmäßig bedingt gelagert, Dioxine in gesundheitsgefährdender Konzentration freigesetzt, FCKW, die die Ozonschicht schädigen, verwendet sowie Asbestfasern bei Be- und Verarbeitungsvorgängen freigesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

Energiegewinnungsanlagen.

1.2. Eingeschränkte Gewerbegebiete  
mit der Bezeichnung 2 (GEE2)

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO

sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB tags und 45 dB nachts nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind unzulässig:

Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind unzulässig:

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO sind unzulässig:  
Einzelhandelsbetriebe - außer solchen in Verbindung mit Produktionsstätten und Autohäuser - sowie sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,  
Schrottlagerplätze, Abwrackplätze für Kfz,  
Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohngebieten westlich des Plangebietes wahrnehmbar und mehr als nur unwesentlich störend sind, sowie offene und unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können,  
Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren,  
Betriebe und Anlagen zum Schlachten von Tieren,  
Betriebe und Anlagen, in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe in größeren Mengen als für die jeweilige Betriebsart produktionsmäßig bedingt gelagert, Dioxine in gesundheitsgefährdender Konzentration freigesetzt, FCKW, die die Ozonschicht schädigen, verwendet sowie Asbestfasern bei Be- und Verarbeitungsvorgängen freigesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

Energiegewinnungsanlagen.

1.3. Gewerbegebiete mit der Bezeichnung 1 (GE1)

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind unzulässig:

Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind unzulässig:

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO sind unzulässig:

Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche,

Schrottlagerplätze, Abwrackplätze für Kfz,

Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohnge-

bieten westlich des Plangebietes wahrnehmbar und mehr als nur un-

wesentlich störend sind, sowie offene und unvollständig geschlossene

Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zu-

stand stauben können,

Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren,

Betriebe und Anlagen zum Schlachten von Tieren,

Betriebe und Anlagen, in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe in größeren Mengen als für die jeweilige Betriebsart produktionsmäßig bedingt gelagert, Dioxine in gesundheitsgefährdender Konzentration freigesetzt, FCKW, die die Ozonschicht schädigen, verwendet sowie Asbestfasern bei Be- und Verarbeitungsvorgängen freigesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

Energiegewinnungsanlagen.

1.4. Gewerbegebiete mit der Bezeichnung 2 (GE2)

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind unzulässig:

Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind unzulässig:

Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO sind unzulässig: Einzelhandelsbetriebe - außer solchen in Verbindung mit Produktionsstätten und Autohäuser - sowie sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

Schrottlagerplätze, Abwrackplätze für Kfz,

Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohngebieten westlich des Plangebietes wahrnehmbar und mehr als nur unwesentlich störend sind, sowie offene und unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können,

Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren,

Betriebe und Anlagen zum Schlachten von Tieren,

Betriebe und Anlagen, in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe in größeren Mengen als für die jeweilige Betriebsart produktionsmäßig bedingt gelagert, Dioxine in gesundheitsgefährdender Konzentration freigesetzt, FCKW, die die Ozonschicht schädigen, verwendet sowie Asbestfasern bei Be- und Verarbeitungsvorgängen freigesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

Energiegewinnungsanlagen.

2. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen  
sowie von Nebenanlagen

§ 19 Abs.4 BauNVO

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

In Baugebieten:

um bis zu:

Eingeschränkte Gewerbegebiete mit der  
Bezeichnung 1 (GEe1) sowie eingeschränktes  
Gewerbegebiet mit der Bezeichnung 2 (GEe2)  
nördlich der Verkehrsfläche "D"  
Gewerbegebiete

75 vom Hundert,  
60 vom Hundert.

Eine weitergehende Überschreitung des vom Hundert-Anteils an der Grundfläche ist als Ausnahme zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils oder zum Ersatz für versiegelte Bodenflächen getroffen werden.

3. 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 max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten; die Anordnung von Einzelbäumen ist zulässig, wenn die Freihaltung des Sichtfeldes der Anfahrtsicht (Bezugslänge von 3,00 m ab Fahrbahnrand der einmündenden Straße) gewährleistet ist.

4. Schutz vor Immissionen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Immissionen, die aus der Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - auf die Wohnbebauung westlich des Plangebietes einwirken können, sind durch bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen auf ein gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) verträgliches Maß zu mindern.

#### 5. 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.

#### 6. 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, standortgerechter Gehölzarten zu ersetzen.

#### 7. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

##### 7.1. in Verkehrsflächen

Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder Strauchwerk bis zu einer Höhe von max. 0,70 m, bezogen auf die Oberkante der jeweiligen Verkehrsfläche, anzulegen und zu unterhalten.

Davon abweichend sind im nördlichen Bereich der Verkehrsfläche "D" Anpflanzungen mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation anzulegen und zu unterhalten.

##### 7.2. in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz -

Die festgesetzten Anpflanzungen sind mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation anzulegen und zu unterhalten.

##### 7.3. in Baugebieten

Die festgesetzten Anpflanzungen sind mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation anzulegen und zu unterhalten.

Im nördlichen eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung 1 (GEel) kann als Ausnahme eine freiwachsende oder beschnittene Hecke

aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einer Breite von weniger als 3,00 m angelegt werden; diese ist in einer Höhe von mind. 1,50 m und max. 1,80 m, bezogen auf die Höhenlage des Baugrundstücks, zu unterhalten.

#### 7.4. in Fläche für den Gemeinbedarf - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -

Die festgesetzten Anpflanzungen sind mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation anzulegen und zu unterhalten.

#### 8. Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten bzw. zu ergänzen sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

#### 9. Höhenlage der Baugrundstücke

§ 9 Abs.2 BauNVO

Die vorhandene Höhenlage der Baugrundstücke ist zu erhalten.

#### 10. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind ausschließlich innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche unterzubringen.

#### 11. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

Bezogen auf die mittlere Höhe der Krone der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks darf in den eingeschränkten Gewerbegebieten

eine Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von max. 6,50 m und

eine Gesamthöhe von max. 10,50 m

nicht überschritten werden.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet mit der Bezeichnung 2 (GEe2)



südlich der Verkehrsfläche "D" kann ausnahmsweise eine Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von max. 8,00 m zugelassen werden, wenn eine Gesamthöhe von 9,00 m nicht überschritten wird.

Bezogen auf die mittlere Höhe der Krone der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstückes darf in den Gewerbegebieten eine Gesamthöhe von max. 12,00 m nicht überschritten werden.

Als Ausnahme kann im Einzelfall eine größere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut und/oder eine größere Gesamthöhe zugelassen werden.

(Höhenbeschränkung im gesamten Plangebiet siehe Text, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, "I.").

(Höhenbeschränkung im Bereich des Funkfeldes siehe Text, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, "II.").

## 12. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

### 12.1. Hauptgebäude und Nebenanlagen

Außenwände:

Bauteile und Materialien, die Licht und Helligkeit reflektieren, sind unzulässig.

Dächer:

Bauteile und Materialien, die Licht und Helligkeit reflektieren, sind unzulässig.

Energiegewinnungsanlagen innerhalb und oberhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

### 12.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind oberhalb der aufgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut des jeweiligen Gebäudes unzulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### I. Lage im Anflugsektor

Im gesamten Plangebiet ist für Anlagen, die eine Höhe von mehr als 105,00 m ü.NN erreichen, eine Zustimmung gemäß § 12 Abs.3 des Luftverkehrsgesetzes erforderlich.

### II. Funkfeld der Deutschen Telekom AG

Im Bereich des Funkfeldes dürfen bauliche Anlagen eine max. Höhe von 31,00 m ü.NN nicht überschreiten.

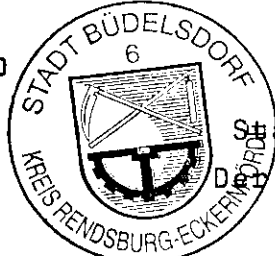
### III. Knicks

Gemäß § 15b des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnatorschutzgesetz) ist die Beseitigung von Knicks verboten. Das gleiche gilt für alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Landschaftsbestandteile führen können.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **01.03.2000** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom **01.03.2000** gebilligt.

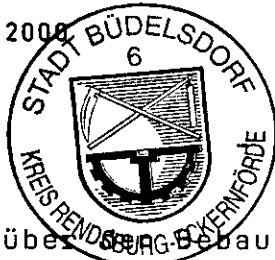
Büdelsdorf, den **03.04.2000**



Stadt Büdelsdorf  
Der Bürgermeister -

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

Büdelsdorf, den **03.04.2000**

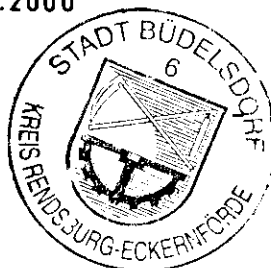


Stadt Büdelsdorf  
Der Bürgermeister -

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung und die Begründung dazu auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **15.04.2000** ortsüblich bekanntgemacht 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 **16.04.2000** in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den **20.04.2000**



Stadt Büdelsdorf  
Der Bürgermeister -

Planverfasser

Goebel - Thielemann - Bahlmann  
Stadtplaner                      Eckernförde