

## **SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45**

Sondergebiet Eiderwiesen

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Eiderwiesen“, 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 und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### 1.1. Sondergebiet - Einkaufszentrum -

§ 11 Abs.2 und 3 BauNVO

##### 1.1.1. Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, sonstige Handelsbetriebe und Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften.

##### 1.1.2. Unzulässig sind:

Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

##### 1.1.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie maximal 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

##### 1.1.4. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche des Einkaufszentrums darf 6 900 qm nicht überschreiten.

##### 1.1.5. Als Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der unter Abschnitt „1.1.4.“ festgesetzten einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche zulässig:

maximal 1 SB-Warenhaus einschließlich Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche bis 4 000 qm;

maximal 1 Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 100 qm;

die Sortimente Bekleidung und Sportbekleidung / Schuhe / PC, Software und PC-Zubehör / Bücher / Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte / Sportartikel / Spielwaren / Musikinstrumente / Kunstgegenstände und Kunstzubehör / Hausrat, Glas, Porzellan und Keramik / Möbel und Einrichtungsgegenstände als selbständige Kernsortimente bzw. Betriebs- und Absatzformen mit einer Verkaufsfläche bis jeweils maximal 800 qm.

Die vorhergehend aufgeführten Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsfläche insgesamt 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche des Kernsortimentes und maximal 50 qm Verkaufsfläche je Randsortiment nicht übersteigen; für Sonderpostenmärkte gilt dies entsprechend.

##### 1.1.6 Innerhalb der unter Abschnitt „1.1.4.“ festgesetzten zulässigen einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche unterliegen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten, Warengruppen oder Betriebs- und Absatzformen, die nicht unter Abschnitt „1.1.5.“ aufgeführt sind, keiner Begrenzung der Verkaufsfläche.

#### 1.2. Sondergebiet - Dienstleistungseinrichtungen -

§ 11 Abs.2 BauNVO

##### 1.2.1. Zulässig sind:

Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Kliniken, Büros und Anlagen für Verwaltungen, Dienstleistungseinrichtungen und Räume für freie Berufe in allen Geschossen;

Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandel mit medizinischen und / oder orthopädischen Artikeln auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 300 qm im Erdgeschoss sowie

maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im dritten und / oder vierten Vollgeschoss.

##### 1.2.2. Unzulässig sind:

Sonstige Wohnungen sowie Vergnügungsstätten.

#### 1.3. Mischgebiete

§ 6 BauNVO

##### 1.3.1. Zulässig sind:

Anlagen für freie Berufe, Dienstleistungseinrichtungen, Büros und Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke in allen Geschossen,

- auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „4“ Wohnungen in allen Geschossen sowie auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „3“ Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses.
- 1.3.2. Unzulässig sind:  
Geschäfte und Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in allen Geschossen sowie auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „3“ Wohnungen im Erdgeschoss.
- 1.3.3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke in allen Geschossen.

1.4. Grundfläche, Geschossfläche und Vollgeschosse §§ 19, 20 und 21a BauNVO

Auf die Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO ist nur der Anteil des Baugrundstücks, der im Erdgeschoss von baulichen Anlagen überdeckt wird, anzurechnen.

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 Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs.1 und Abs.4 BauNVO sind Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und nicht auf die Grundfläche (GR) oder die Geschossfläche (GF) anzurechnen.

**2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche** § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche auf den in Aussicht genommenen Grundstücken 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 -

auf dem in Aussicht genommenen Grundstück:	um bis zu :
„1“	16 600 qm;
„2“	1 600 qm;
„3“	1 400 qm;
„4“	260 qm.

**3. Baugrenzen** § 23 Abs.3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baugrenze in einer maximalen Einzellänge von 3,50 m ist bis maximal 1,00 m zulässig.

Ein Vortreten von Vordächern des Erdgeschosses bis maximal 2,00 m gegenüber der Baugrenze kann auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1“ und „2“ als Ausnahme zugelassen werden.

**4. Anschluss an die Verkehrsfläche** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Im Bereich der festgesetzten Zufahrt ist eine Ausfahrt vom in Aussicht genommenen Grundstück „1“ zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 A „B 203 / Brückenstraße, 1. Bauabschnitt“ unzulässig.

Zu- und Ausfahrten vom in Aussicht genommenen Grundstück „2“ zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 A „B 203 / Brückenstraße, 1. Bauabschnitt“ sowie zur mit „NR 1“ bezeichneten mit Rechten zu belastenden Fläche auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „1“ sind unzulässig.

## 5. Mit Rechten zu belastende Flächen

## § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

### 5.1. Fahrrechte

Bezeichnung der Rechte:  
„NR 5“

Nutzungsberechtigte:  
Feuerwehr- und Rettungsdienste,  
Abfallentsorgungsunternehmen.

### 5.2. Leitungsrechte

Bezeichnung der Rechte:  
„NR 6“, „NR 7“ und „NR 8“

Nutzungsberechtigte:  
Versorgungsunternehmen,  
Stadt Büdelsdorf.

### 5.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bezeichnung der Rechte:  
„NR 1“

Nutzungsberechtigte:  
Eigentümer der in Aussicht genommenen  
Grundstücke „1“, „2“ und „3“,  
Versorgungsunternehmen,  
Feuerwehr und Rettungsdienste,  
Abfallentsorgungsunternehmen,  
Stadt Büdelsdorf.

---

„NR 2“

Eigentümer der in Aussicht genommenen  
Grundstücke „1“ und „2“,  
Versorgungsunternehmen,  
Feuerwehr und Rettungsdienste.

---

„NR 3“

Eigentümer der in Aussicht genommenen  
Grundstücke „1“ und „3“,  
Versorgungsunternehmen,  
Feuerwehr und Rettungsdienste,  
Abfallentsorgungsunternehmen,  
Stadt Büdelsdorf.

---

„NR 4“

Versorgungsunternehmen,  
Feuerwehr und Rettungsdienste,  
Stadt Büdelsdorf.

## 6. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

## § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 3“ sind Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für den privaten ruhenden Verkehr sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Stellplätze für Fahrräder können ausnahmsweise auch außerhalb der vorgenannten Standorte zugelassen werden.

Mit Ausnahme von Stellplätzen in Tiefgaragen sowie von Stellplätzen für Fahrräder ist eine Überdeckung bzw. Überdachung von Stellplätzen auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „1“ südlich der mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 1“ und nördlich bzw. östlich der mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 5“ sowie auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „2“ unzulässig.

## 7. Nebenanlagen

## § 14 Abs.1 BauNVO

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 3“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „1“ sind darüber hinaus innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen Verkaufs- und Ausstellungsstände zulässig, soweit sie eine Einzelgröße von 30 cbm nicht überschreiten. Innerhalb der festgesetzten Flächen für den privaten ruhenden Verkehr können Nebenanlagen

und Einrichtungen zur Unterbringung von Einkaufswagen als Ausnahme zugelassen werden, soweit eine Einzelgröße von 70 cbm nicht überschritten wird.

Die Anordnung von freistehenden Werbeanlagen gemäß Abschnitt „9.3.3.“, Sitzbänken, Beleuchtungsanlagen, Papierkörben, u. ä. ist - abweichend von den vorhergehend getroffenen Festsetzungen - zulässig.

## 8. Höhe baulicher Anlagen

## § 16 BauNVO

### 8.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die festgesetzten Höhen sind auf den jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) zu beziehen -

auf in Aussicht genommenem Grundstück:	Höhenbezug auf:	max. mittlere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	max. Gesamthöhe:	mind. Gesamthöhe:
„1“	„HBP 1“	7,30 m,	7,30 m,	4,30 m;
„2“	„HBP 1“	16,30 m,	16,30 m,	11,00 m;
„3“	„HBP 2“	8,00 m,	12,50 m,	11,00 m;
„4“	„HBP 2“	8,75 m,	12,00 m,	11,00 m.

### 8.2. Höhenentwicklung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine mittlere Höhe von 2,75 m, bezogen auf die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche des Baugrundstückes, nicht überschreiten.

## 9. Gestaltung baulicher Anlagen

## § 92 LBO

### 9.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

#### 9.1.1. Außenwände -

auf in Aussicht genommenem Grundstück:

Materialien - Farbe -:

„1“

Beton, Sichtbeton oder Putz - natur oder mit Anstrich in hellem Farbton - sowie Verblendmauerwerk, großflächige Verglasungen sind zulässig; davon abweichend können an der Südseite des Gebäudes Verkleidungen mit horizontal strukturierten Paneelen zugelassen werden.

„2“

Beton, Sichtbeton oder Putz - natur oder mit Anstrich in hellem Farbton - sowie Verblendmauerwerk, großflächige Verglasungen mit Paneelfüllungen sind zulässig.

„3“ und „4“

Verblendmauerwerk - rot, großflächige Verglasungen sind zulässig.

Bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien und / oder anderen Farbgebungen ausgeführt werden.

#### 9.1.2. Dächer -

auf in Aussicht genommenem Grundstück:

Dachneigung / Dacheindeckung - Farbe -:

„1“

Flachdach / extensive Dachbegrünung durch trockenheitsresistente, selbstregenerierende Bepflanzung.

auf in Aussicht genommenem Grundstück: „2“	Dachneigung / Dacheindeckung - Farbe -: Flachdach.
„3“	10 ° bis 25° / Dachziegel - anthrazit - oder Zinkblech - grau patinierend -.
„4“	30° bis 35° / Dachziegel - anthrazit - oder Zinkblech - grau patinierend -.

Dachaufbauten -

Gauben sind bei Dächern mit einer Neigung von weniger als 30° unzulässig.

Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „3“ und „4“ sind Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

## 9.2. Gestaltung von Stellplätzen, Fahrgassen und Tiefgaragen

Stellplätze -

Die Oberflächen der Stellplätze sind als Pflasterung auszubilden.

Überdeckte Stellplätze -

Überdeckungen von Stellplätzen sind mit einer extensiven Dachbegrünung durch trockenheitsresistente, selbstregenerierende Bepflanzung zu versehen.

Zufahrten -

Die Zufahrten zu den Stellplätzen sowie die Fahrgassen im Bereich der mit „NR 1“ bis „NR 5“ bezeichneten mit Rechten zu belastenden Flächen sind als Pflasterung auszubilden.

Davon abweichend können die Fahrgassen im Bereich der mit „NR 1“, „NR 3“ und „NR 5“ bezeichneten mit Rechten zu belastenden Flächen auch in Schwarzdecke ausgebildet werden.

Tiefgaragen -

Tiefgaragen sind - soweit nicht unterhalb von Hauptgebäuden gelegen und / oder durch Stellplätze einschließlich deren Zufahrten überdeckt - mit wuchsfähigem Boden in ausreichender Stärke, jedoch mindestens 0,40 m, abzudecken und gärtnerisch zu gestalten; Rampen- und Treppenanlagen sind hiervon ausgenommen.

## 9.3. Werbeanlagen

### 9.3.1. Bauaufsichtliche Genehmigung -

Die nach § 69 Abs.1 Nr. 43 LBO genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung nach § 68 LBO.

Davon ausgenommen sind Stellschilder auf Gehweg- oder Vorplatzflächen vor den Fassaden.

### 9.3.2. Allgemeine Anforderungen -

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie den Gesamteindruck der Fassade sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen sowie den architektonischen und städtebaulichen Charakter nicht stören.

Es sind nur Werbeanlagen der auf dem jeweiligen Grundstück ansässigen Leistungsanbieter zulässig.

Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen (Nasenschilder) dürfen nicht mehr als 1,00 m und parallel zur Fassade angeordnete Werbeanlagen nicht mehr als 0,50 m aus der Fassadenflucht hervortreten.

Beklebungen, Beschriftungen, Stellschilder, Aushängeschilder u. ä., die auch der Wech-

selwerbung dienen, in und an Schaufenstern sind bis zu einer Größe von 20 % der jeweiligen Schaufensterfläche zulässig.

Werbefahnen auf dem Dach sowie Werbeanlagen mit sich bewegendem, wechselndem und / oder durch Spiegel reflektiertem Licht sind unzulässig.

### 9.3.3. Anordnung und Größe von Werbeanlagen -

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „1“ sind zulässig:  
eine freistehende, beleuchtete Säule mit einer Grundfläche von max. 1,50 qm und einer Höhe von max. 20,00 m - bezogen auf den Höhenbezugspunkt „HBP 1“ - im Bereich der in einer Breite von 3,00 m festgesetzten Anpflanzungen nördlich der Kreuzung der Brückenstraße (B 203) und westlich der Anbauverbotszone;  
zwei freistehende, doppelseitige Werbeanlagen in einer Einzelgröße von max. 6 qm;  
eine beleuchtete Werbeanlage mit einer Größe von max. 24 qm an der nordöstlichen Gebäudeseite - die festgesetzte Höhenentwicklung gemäß Abschnitt „8.1.“ darf um bis zu 3,00 m überschritten werden -;  
jeweils eine beleuchtete Werbeanlage mit einer Größe von max. 24 qm an max. zwei Eingangsbereichen an der südlichen Gebäudeseite - die festgesetzte Höhenentwicklung gemäß Abschnitt „8.1.“ darf um bis zu 1,00 m überschritten werden - sowie  
Werbeanlagen aus beleuchteten Einzelbuchstaben unterhalb der ausgeführten Gebäudehöhe mit einer Gesamtlänge (Summe der Einzelanlagen) von 30 % der jeweiligen Fassadenlänge (Abwicklung), jedoch max. 6 qm Werbefläche pro Einzelwerbung.

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „2“ sind zulässig:  
eine freistehende, doppelseitige Werbeanlage in einer Größe von max. 6 qm,  
eine Werbeanlagen unterhalb der ausgeführten Gebäudehöhe mit einer Größe von max. 16 qm sowie  
jeweils eine Werbeanlage pro Leistungsanbieter aus beleuchteten Einzelbuchstaben in der Erdgeschosszone mit max. 6 qm Werbefläche pro Einzelwerbung.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „3“ und „4“ sind zulässig:  
jeweils eine freistehende, doppelseitige Werbeanlage in einer Einzelgröße von max. 6 qm.

## 10. Schutz vor Immissionen

## § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

### 10.1. Gebäudelängen

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „3“ darf eine Länge des Hauptgebäudes von 45,00 m nicht unterschritten werden (Mindesthöhe des Hauptgebäudes - siehe Text, Abschnitt „8.1.“).

### 10.2. Ausbildung von Außenwänden

Auf in Aussicht genommenem Grundstück; „2 - südliche und östliche Gebäudeseite“	Bauschalldämm-Maß von R'w: für Schlaf- und Bettenräume mindestens 50 dB, für Wohn- und Büroräume mindestens 45 dB;
„2 - nördliche und westliche Gebäudeseite“	für Schlaf- und Bettenräume mindestens 45 dB, für Wohn- und Büroräume mindestens 40 dB.
„3“	für Schlaf- und Bettenräume mindestens 45 dB, für Wohn- und Büroräume mindestens 40 dB.
„4“	mindestens 35 dB.

### 10.3. Ausbildung von Fenstern

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „2“ sind Schlaf- und Bettenräume an der östlichen und der südlichen Gebäudeseite mittels einer raumluftechnischen Anlage zu belüften; an der nördlichen und der westlichen Gebäudeseite sind die Fenster von Schlaf- und Bettenräumen mindestens mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.

Soweit auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „3“ Fenster von Schlaf- und Bettenräumen an der östlichen oder der südlichen Gebäudeseite angeordnet werden, sind diese mit schalldämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.

#### 10.4. Anordnung von Schallschirmen

Innerhalb der im nordwestlichen Bereich des in Aussicht genommenen Grundstücks „1“ - angrenzend an die Flurstücke 455/123, 456/124 bzw. 457/124 - in einer Breite von 1,50 m bis 3,00 m festgesetzten Anpflanzungen ist im Bereich der Flurstücke 455/123 und 456/124 ein mindestens 2,00 m hoher und im Bereich des Flurstücks 457/124 ein mindestens 2,50 m hoher sowie an der östlichen Grenze des in Aussicht genommenen Grundstücks „4“ ist ein mindestens 2,50 m hoher, fugendicht ausgeführter Schallschirm mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/qm zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „1“ sind Anlieferungszonen an der Nordseite des Gebäudes einzuhausen. Die Einhausung muss fugendicht ausgeführt sein; Außenbauteile müssen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von R'w mind. 25 dB aufweisen.

### **11. Führung von Versorgungsleitungen**

**§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB**

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

### **12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

#### 12.1. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche - Parkanlage - ist naturnah zu gestalten. Rasen- bzw. Wiesenflächen sind mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Wege sind mit wassergebundenen Belägen oder als Pflasterung auszubilden.

#### 12.2. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen - Naturnahe Grünzone - sind naturnah zu gestalten. Die nördliche Fläche ist als Feuchtwiese, die südliche Fläche ist als Rasen- oder Wiesenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden. Wege sind mit wassergebundenen Belägen oder als Pflasterung auszubilden.

### **13. Anpflanzungen**

**§ 9 Abs.1 Nr.25a in Verb. mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

#### 13.1. in Baugebieten

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern der Pflanzqualität „verpflanzte Sträucher, 60 bis 100 cm“ mit einem Reihenabstand von max. 1,50 m und einem Pflanzabstand von max. 1,50 m, versetzt angeordnet, anzulegen. Im nordwestlichen Bereich des in Aussicht genommenen Grundstücks „1“ sind die Anpflanzungen mit einer Bewuchshöhe von mindestens 1,50 m und maximal 2,50 m, in den übrigen Bereichen mit einer Bewuchshöhe von mindestens 0,50 m und maximal 1,00 m zu unterhalten. Davon abweichend können die unter den anzupflanzenden Bäumen im Bereich der mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 1“ festgesetzten Anpflanzungen auch als naturnahe Rasenfläche mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen angesät und extensiv unterhalten werden.

Die in den südlichen Bereichen der in Aussicht genommenen Grundstücke „1“ und „3“ festgesetzten Hecken sind in der Pflanzenart Hainbuche (*Carpinus betulus*) in der Pflanzqualität „Heckenpflanzen aus weitem Stand, 2 x verpflanzt, ohne Ballen“ als durchgehende, geschnittene Hecken



anzulegen und mit einer Bewuchshöhe von mindestens 1,25 m und maximal 1,50 m zu unterhalten.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen durch Neuanpflanzung in gleicher Bewuchsart.

### 13.2. in der nördlichen privaten Grünfläche - Naturnahe Parkanlage -

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzungen ist ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 0,75 m und max. 1,00 m, einem Wallfuß von 3,00 m Breite und einer leicht gemuldeten Wallkrone von mind. 1,50 m Breite anzulegen sowie mit Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten der einheimischen Knickvegetation in zweireihiger Bepflanzung auszubilden und zu unterhalten; abgängige Bepflanzungen sind zu ersetzen.

## **14. Anpflanzen von Bäumen**

### **§ 9 Abs.1 Nr.25a in Verb. mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

Die innerhalb der mit „NR 1“ bezeichneten mit Rechten zu belastenden Fläche sowie nördlich und südlich daran angrenzend festgesetzten Bäume sind als schlankwüchsige Laubbäume der Baumart Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“) in der Pflanzqualität „Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 bis 25 cm“,

die innerhalb der Flächen für den privaten ruhenden Verkehr auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1“ und „3“ festgesetzten Bäume sind als standortgerechte, großkronige, Schatten spendende und stadtklimaresistente Laubbäume heimischer Gehölzarten in der Pflanzqualität „Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 bis 25 cm“,

die nördlich und südlich der mit „NR 4“ bezeichneten mit Rechten zu belastenden Fläche festgesetzten Bäume sind als standortgerechte mittelkronige Laubbäume heimischer Gehölzarten in der Pflanzqualität „Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18 bis 20 cm“ und

die innerhalb der nördlichen Privaten Grünfläche - Naturnahe Grünzone - festgesetzten Bäume sind als Laubbäume der Baumart Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) in der Pflanzqualität „Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18 bis 20 cm“

anzupflanzen. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

Soweit die festgesetzten Bäume innerhalb befestigter Flächen angeordnet sind, ist je Baum ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 cbm sowie eine unversiegelte Baumscheibe in einer Größe von mindestens 4 qm auszubilden und mit befahrbarem Baumgitterrost zu schützen. Soweit die festgesetzten Bäume vorhandene oder geplante Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, sind geeignete Baumschutzsysteme für die Wurzelbereiche vorzusehen.

## **15. Erhaltung von Bäumen**

### **§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB**

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart in der Pflanzqualität „Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 bis 25 cm“ zu ersetzen.

Die Bäume sind bei Baumaßnahmen wirksam durch die in der DIN 18 920 sowie die in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

Im Traufbereich zu erhaltender Bäume sind keine baulichen Nutzungen und / oder Versiegelungen des Bodens zulässig; Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

## 16. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

## § 9 Abs.1a BauGB

Außerhalb des Plangeltungsbereiches sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bereitzustellen und dauerhaft zu sichern:

auf den Flurstücken 10/72, 10/68, 10/53 und 10/55 der Flur 7 der Gemarkung Büdelsdorf insgesamt 26 standortgerechte Laubbäume heimischer Gehölzarten mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm;

auf den Flurstücken 34 und 39/1 der Flur 2 der Gemarkung Bünsdorf eine Fläche in einer Größe von 48 460 qm, die der Sukzession zu überlassen ist, sowie

auf dem Flurstück 8/1 der Flur 3 der Gemarkung Neu-Duvenstedt eine Fläche in einer Größe von 10 060 qm, die mit Gehölzinseln zu bepflanzen ist.

Diese Maßnahmen bzw. Flächen und die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Grünflächen, Wasserflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die anzupflanzenden Bäume, die Anpflanzungen und die extensive Dachbegrünung auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „1“ sind den Grundstücken der Baugebiete sowie der dort zulässigen Versiegelung von Grund und Boden einschließlich der Inanspruchnahme von nach Naturschutzrecht geschützten Flächen zugeordnet.

## KENNZEICHNUNGEN

### Fläche mit Altablagerungen

Diejenigen Flächenanteile von Baugrundstücken, die mit Altablagerungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,7 m und bis zu 4,6 m belastet sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bei Baumaßnahmen zutage geförderte abgelagerte Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen; für den Fall erkennbarer schädlicher Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu benachrichtigen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### Anbauverbotszone

Gemäß § 9 Abs.1 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten und für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Dies gilt nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.10.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.10.2007 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 bekanntzumachen.

Büdelsdorf, den

Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den

Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

B a h l m a n n - G o e b e l  
Stadtplaner Eckernförde