

## **SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 A**

Rickerter Weg I Nord-West

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 A „Rickerter Weg I Nord-West“, 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 der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO

sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig,

können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) 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.

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Zulässig sind

höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie

höchstens eine Wohnung je Doppelhaushälfte.

### 4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 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 -

auf in Aussicht genommenem Grundstück: um bis zu:

„1“	120 %;
„2“	70 %;
„3 bis 5“	90 %;
„6“	130 %;
„7“	90 %;
„8“	100 %;
„9“	75 %;
„10 bis 16“	90 %;
„17 bis 18“	75 %;
„19 bis 20“	100 %;
„21“	110 %;
„22 bis 23“	90 %;
„24 bis 25“	115 %;
„26 bis 28“	125 %;
„29 bis 31“	100 %;
„32“	75 %;
„33“	100 %;
„34 bis 35“	75 %;
„48 bis 49“	110 %;
„50“	100 %;
„51 bis 52“	110 %;
„53“	100 %;
„54 bis 55“	110 %;
„56 bis 62“	100 %;
„63 bis 70“	110 %;
„71“	90 %;

auf in Aussicht genommenem Grundstück:	um bis zu:
„72 bis 73“	75 %;
„74 bis 80“	100 %;
„81 bis 82“	75 %;
„83“	100 %.

## 5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

### 5.1. Erforderliche Anzahl

Für Wohnungen ist je angefangene 75 qm Wohnfläche einer Wohnung mindestens ein Stellplatz oder eine Garage bzw. ein überdeckter Stellplatz zu erstellen.

### 5.2. Abstand zu Verkehrsflächen

Garagen bzw. überdeckte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mind. 3,00 m und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m sowie Stellplätze einen vorderen und / oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten.

### 5.3. Abstand zu Knicks

Garagen, überdeckte Stellplätze und Stellplätze müssen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 2“, „4“, „6“, „9 bis 10“, „12 bis 14“, „17 bis 18“, „21 bis 22“, „25“, „34 bis 35“, „49 bis 50“, „53 bis 54“, „57 bis 61“ und „72 bis 82“ einen Abstand von mindestens 1,50 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern oder die festgesetzte Anpflanzung von Knicks (Knickfuß) einhalten.

## 6. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 2“, „4“, „6“, „9 bis 10“, „12 bis 14“, „17 bis 18“, „21 bis 22“, „25“, „34 bis 35“, „49 bis 50“, „53 bis 54“, „57 bis 61“ und „72 bis 82“ einen Abstand von mindestens 1,50 m von der festgesetzten Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern oder die festgesetzte Anpflanzung von Knicks (Knickfuß) einhalten.

## 7. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

### 7.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die Hauptbaukörper dürfen eine Gesamthöhe von 6,00 m, bezogen auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, nicht unterschreiten. Für Wintergärten kann als Ausnahme eine geringere Gesamthöhe zugelassen werden.

Die Gebäude dürfen nachfolgend angegebene Gesamthöhen, jeweils bezogen auf die mittlere fertige Krone der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Grundstücks, nicht überschreiten -

auf in Aussicht genommenem Grundstück:	max. Gesamthöhe:
„1“	9,00 m;
„2“	8,00 m;
„3“	9,00 m;
„4“	8,00 m;
„5“	9,00 m;
„6“	8,00 m;
„7 bis 8“	9,00 m;
„9 bis 10“	8,00 m;
„11 bis 12“	9,00 m;
„13 bis 14“	8,00 m;
„15“	9,00 m;

auf in Aussicht genommenem Grundstück:	max. Gesamthöhe:
„16“	8,50 m;
„17 bis 18“	8,00 m;
„19 bis 20“	8,50 m;
„21 bis 22“	8,00 m;
„23 bis 24“	8,50 m;
„25 bis 26“	8,00 m;
„27 bis 28“	8,50 m;
„29“	8,00 m;
„30 bis 35“	8,50 m;
„48 bis 62“	8,50 m;
„63 bis 65“	9,00 m;
„66 bis 67“	8,50 m;
„68 bis 70“	9,00 m;
„71 bis 83“	8,50 m.

## 7.2. Höhenentwicklung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

Soweit Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Baugrundstücken unterschreiten, darf eine mittlere Gesamthöhe von 2,75 m, bezogen auf die Höhenlage der erschließenden Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

Soweit die vorhandene, nicht aufgeschüttete Oberfläche eines Baugrundstücks im Bereich der vorgenannten baulichen Anlagen im Mittel mehr als 0,25 m höher als der festgesetzte Höhenbezugspunkt liegt, kann als Ausnahme eine entsprechend größere Gesamthöhe zugelassen werden.

## **8. Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 84 LBO

### 8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

#### 8.1.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz.

Wintergärten, Giebeldreiecke und bis zu 15 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

#### 8.1.2. Dächer:

Dachneigung -

bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 25°;

bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10°.

Für Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile kann als Ausnahme eine geringere Dachneigung zugelassen werden.

Dacheindeckung -

Zulässig in den Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit, schwarz, dunkelblau oder dunkelgrün.

Dachaufbauten -

Gauben sind nur in der ersten Geschossebene oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen und die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten.

### 8.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

#### 8.2.1. Außenwände:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz sowie Glas.

## 9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Erschließung des in Aussicht genommenen Grundstücks „82“ hat ausschließlich über die öffentliche Verkehrsfläche „m“ zu erfolgen; Ein- und Ausfahrten zu den Verkehrsflächen „A“, „B“ sowie „f“ sind unzulässig.

## 10. Private Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Zuordnungen -

Bezeichnung der privaten Verkehrsfläche: „PV 1“	Eigentumszuordnung: Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „1 bis 4“;
„PV 2“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „9 bis 11“;
„PV 3“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „12 bis 15“;
„PV 4“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „16 bis 19“;
„PV 5“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „22 bis 25“;
„PV 6“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „26 bis 29“.
Bezeichnung der privaten Verkehrsfläche: „PV 1“	Nutzungszuordnung: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der jeweils zugeordneten Grundstücke, Leitungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Versorgungsunternehmen;
„PV 2“	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der jeweils zugeordneten Grundstücke, Fahrrechte zugunsten der Stadt sowie des Eigentümers des angrenzenden Teils des Flurstücks 24/6, Leitungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Versorgungsunternehmen;
„PV 3“	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der jeweils zugeordneten Grundstücke, Fahrrechte zugunsten des Eigentümers des angrenzenden Teils des Flurstücks 27 sowie des Flurstücks 26/1, Leitungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Versorgungsunternehmen;
„PV 4“	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der jeweils zugeordneten Grundstücke, Fahrrechte zugunsten der Eigentümer des angrenzenden Teils des Flurstücks 28/1 sowie des Flurstücks 30/1, Leitungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Versorgungsunternehmen;
„PV 5“	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der jeweils zugeordneten Grundstücke, Leitungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Versorgungsunternehmen;
„PV 6“	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer der jeweils zugeordneten Grundstücke, Fahrrechte zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke 31/14 und 31/15, Leitungsrechte zugunsten der Stadt sowie der Versorgungsunternehmen.

## 11. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Art und Bezeichnung der Rechte: Fahr- und Leitungsrecht „NR 1“	Nutzungsberechtigte: Stadt Büdelsdorf;
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „NR 2“	Eigentümer des in Aussicht genommenen Grundstücks „21“;
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „NR 3“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „34“ und „35“;
Fahrrecht „NR 5“	Eigentümer des Flurstücks 67/3.

## 12. Standplätze für Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Nutzungszuordnung der in der Planzeichnung festgesetzten Standplätze für Abfallbehälter -

Lage innerhalb der Verkehrsfläche:	für in Aussicht genommene Grundstücke:
„PV 2“- im Bereich des Anschlusses an „A“	„9 bis 11“;
„PV 3“- im Bereich des Anschlusses an „A“	„12 bis 15“;
„PV 4“- im Bereich des Anschlusses an „A“	„16 bis 19“;
„PV 5“- im Bereich des Anschlusses an „A“	„22 bis 25“;
„PV 6“- im Bereich des Anschlusses an „A“	„26 bis 27“ und „29“;
„g“- im Bereich des Anschlusses an „f“	„49 bis 50“;
„h“- im Bereich des Anschlusses an „f“	„53 bis 54“;
„i“- im Bereich des Anschlusses an „f“	„57 bis 58“;
„j“- im Bereich des Anschlusses an „f“	„59 bis 62“;
„k“- im Bereich des Anschlusses an „f“	„71 bis 75“;
„m“- im Bereich des Anschlusses an „f“	„81 bis 83“.

## 13. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen - Naturnahe Parkanlage - sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Wiesenflächen sind mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Wege sind mit wassergebundenen Belägen zu versehen.

Der Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Redder - ist mit einem wassergebundenen Belag zu versehen.

Angrenzend an die festgesetzte Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern bzw. die Anpflanzung von Knicks sind auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 2“, „4“, „6“, „9 bis 10“, „12 bis 14“, „17 bis 18“, „21 bis 22“, „25“, „34 bis 35“, „49 bis 50“, „53 bis 54“, „57 bis 61“ und „72 bis 82“ die Bereiche der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Knicksaum auszubilden.

Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig. (Verbot der Anordnung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und von Nebenanlagen - siehe Text, Abschnitte „5.3.“ und „6.“).

Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume 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.

## 15. Anpflanzen von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die festgesetzten Bäume sind als Laubbäume einheimischer, standortgerechter Gehölzarten mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Privaten Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige und unbefestigte Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 qm auszubilden.

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

## **16. Erhaltung 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 mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, zu ersetzen.

## **17. Anpflanzungen**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

### 17.1. in öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Die Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder Strauchwerk mit einer max. Bewuchshöhe von 0,70 m über der mittleren fertigen Krone der jeweiligen Verkehrsfläche auszubilden und zu unterhalten.

### 17.2. in Baugebieten und in der öffentlichen Grünfläche - Redder -

Im Bereich der festgesetzten Anpflanzung eines Knicks in den westlichen Teilen der in Aussicht genommenen Grundstücke „9 bis 10“, „13 bis 14“, „17“ und „21 bis 22“ sowie in den östlichen Teilen der in Aussicht genommenen Grundstücke „72 bis 73“ und im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche - Redder - ist ein Erdwall aus wuchsfähigen Boden mit einer Wallhöhe von mind. 0,75 m und max. 1,00 m, einem Wallfuß von mind. 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.

## **18. 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 sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

## **19. Einfriedigungen**

§ 84 LBO

Soweit Grundstücke zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen durch Hecken und andere Anpflanzungen begrenzt werden, darf ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,50 m zu den Verkehrsflächen nicht unterschritten werden.

Soweit Grundstücke zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen durch Mauern, Trockenmauern - Friesenwälle -, Erdwälle, Zäune oder Gitter begrenzt werden, ist ein Abstand von mind. 0,30 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

Einfriedigungen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m, bezogen auf die jeweilige Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

## **20. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

§ 9 Abs.1a BauGB

Außerhalb des Plangebietes sind als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu erbringen:

Bereitstellung eines Flächenanteils mit einer Größe von 10 896 qm auf dem Flurstück 69/3 der Flur 2 der Gemarkung Büdelsdorf zur Entwicklung von bisher intensiv genutztem Grünland zu extensiv bewirtschaftetem Dauergrünland sowie

Anpflanzung einer 153 m langen Allee in der niederungstypischen Baumart Silber-Weide (*Salix alba*) in der Qualität Setzstange oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, mit einem Pflanzabstand von

mind. 4 m und max. 6 m, beiderseits des Wirtschaftsweges auf den Flurstücken 23, 11/1, 13/1 und 24/1 der Flur 2 der Gemarkung Büdelsdorf.

Die vorgenannten Maßnahmen sind den in Aussicht genommenen Grundstücken „9 bis 19“, „21 bis 22“, „25 bis 26“, „35“ und „48 bis 83“ sowie der Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen „f bis m“ und der privaten Verkehrsflächen „PV 2 bis PV 5“ zugeordnet.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Knicks**

Gemäß § 30 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit § 21 des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz) sind alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können, verboten.

### **Funkfeld der Deutschen Telekom**

Im Bereich des Funkfeldes dürfen bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 27,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.06.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.06.2011 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 und 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 bekannt gemacht 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

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin                      Eckernförde