

## **SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52**

Am Dolmen

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 30.04.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 „Am Dolmen“, 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

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO

sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben sind nur Immissionsorte außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO, § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO bzw. § 1 Abs.6 BauNVO sind unzulässig:

Tankstellen,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Vergnügungsstätten,

Schank- und Speisewirtschaften,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Einzelhandelsbetriebe,

Schrottlagerplätze bzw. Abwrackplätze für Kfz,

Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohngebieten westlich der Hollerstraße (B 203) wahrnehmbar und mehr als nur unwesentlich störend sind,

Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die in trockenem Zustand stauben können,

Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht oder zum Schlachten von Tieren.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO, § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO bzw. § 1 Abs.6 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von max. 200 qm, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Max. 1 betriebsbezogene Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter pro Betriebsgrundstück, soweit

- ein Anteil von 30 % an der Grundfläche des Betriebsgebäudes und
- eine Grundfläche von max. 150 qm nicht überschritten werden.

### 2. Mindestgröße der Baugrundstücke

§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Eine Mindestgröße von 1 500 qm darf nicht unterschritten werden.

### 3. 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.

### 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, um bis zu 100 % überschritten werden.

## **5. Abweichende Bauweise**

§ 22 Abs.4 BauNVO

Im westlichen Baugebiet ist die Bebauung als Einzelhäuser entsprechend § 22 Abs.2 BauNVO zu errichten, jedoch können Gebäude eine Einzellänge von 50 m überschreiten.

## **6. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen**

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Erschließung der Grundstücke des Baugebietes östlich der B 203 und nördlich der L 42 hat ausschließlich über die Verkehrsfläche „C“ - mit Ausnahme der dort festgesetzten Bereiche ohne Zu- und Abfahrten - zu erfolgen; Ein- und Ausfahrten zu den Verkehrsflächen „A“ und „B“ sind unzulässig.

Die Erschließung der Grundstücke des Baugebietes westlich der B 203 hat über den vierten Knotenpunktarm des Kreisverkehrsplatzes der B 203 - mit Ausnahme der dort festgesetzten Bereiche ohne Zu- und Abfahrten - zu erfolgen. Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsflächen „A“ sowie zum Hochmoorreder sind unzulässig.

## **7. Mit Rechten zu belastende Flächen**

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Büdelsdorf zu belasten. Eingeschlossen ist ein Befahren des Bereiches für Reparatur- und Wartungsarbeiten.

## **8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Innerhalb der an der Einmündung der Verkehrsfläche „C“ in die Verkehrsfläche „B“ festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante der L 42 (Verkehrsfläche „B“) nicht überschreiten; die Anordnung von Einzelbäumen ist zulässig, wenn die Freihaltung des Sichtfeldes der Anfahrsicht (Bezugslänge von 3 m ab Fahrbahnrand der L 42) gewährleistet ist.

Innerhalb der beiderseits angrenzend an den vierten Knotenpunktarm des Kreisverkehrsplatzes der B 203 (Verkehrsfläche „A“) festgesetzten freizuhaltenden Flächen ist die Anordnung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr unzulässig.

## **9. Öffentliche Grünflächen - Naturnahe Grünzone -**

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die festgesetzten Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gegenüber den Grundstücken der Gewerbegebiete durch Umzäunung abzugrenzen.

Die Anordnung von Feuchtzonen ist zulässig. Die Ausbildung eines Weges ist nur im südwestlichen Teilbereich innerhalb des dort vorhandenen Redders in offenporiger oder wassergebundener Ausführung zulässig.

Aufschüttungen, Abgrabungen oder Ablagerungen sind entlang von Säumen der vorhandenen Knicks (vgl. Text, Abschnitt „19.“) bzw. der festgesetzten Bindung zur Anlage einer Bepflanzung auf einem Erdwall (vgl. Text, Abschnitt „17.“) unzulässig.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die extensive Unterhaltung der Flächen.

## **10. Zulässigkeit von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und von Nebenanlagen**

§§ 12 und 14 BauNVO

Garagen und überdeckte Stellplätze, gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Bereichen mit Anbauverbot - außer in den als freizuhaltende Flächen festgesetzten Bereichen beiderseits anschließend an den vierten Knotenpunktarm des Kreisverkehrsplatzes (vgl. Text, Abschnitt „8.“) - angeordnet werden, soweit ein Abstand von mind. 2 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen nicht unterschritten wird. Dies gilt im östlichen Baugebiet auch für gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen.

## 11. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

### 11.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die jeweils festgesetzte max. Gesamthöhe ist auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen.

### 11.2. Höhenentwicklung von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen

Als Ausnahme kann im Einzelfall eine Höhe bis zu 14 m über Grund zugelassen werden.

## 12. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

### 12.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

#### 12.1.1. Außenwände:

Im östlichen Baugebiet sind Bauteile und Materialien, die Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, unzulässig.

Im westlichen Baugebiet sind Außenwände in Verblendmauerwerk bzw. als Fassadenverkleidungen aus Glas, Stein oder kunststoffbeschichtete Tafeln zugelassen. Sichtbare Skelettkonstruktionen sind zulässig, wenn die Ausfachungen in den vorgenannten Materialien ausgeführt werden.

#### 12.1.2. Dächer:

Dacheindeckung -

Im östlichen Baugebiet sind Bauteile und Materialien, die Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, unzulässig.

Im westlichen Baugebiet sind die Dächer entweder als Flachdächer oder bei geneigten Dachflächen mit Eindeckungen in den Farben rot bis rotbraun auszubilden.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

### 12.2. Gestaltung von Nebenanlagen

Bauteile und Materialien, die Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, sind unzulässig

### 12.3. Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zur Leistung des auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Betriebes stehen. Selbstleuchtende sowie be- oder hinterleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen; die Verwendung der Signalfarben von Verkehrslichtzeichenanlagen ist unzulässig.

Unzulässig sind weiterhin:

- Werbeanlagen jeglicher Art oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut;
- an Wandflächen angebrachte Werbeanlagen, soweit selbst leuchtende bzw. be- oder hinterleuchtete Werbeflächen 10 % der jeweiligen Wandfläche übersteigen und / oder die Werbeflächen insgesamt 20 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten;
- freistehende Werbeanlagen;
- rotierende Werbeanlagen sowie solche mit blinkendem, farbwechselnden sowie bewegtem Licht.

### **13. Schutz vor Immissionen**

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Fenster der zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume sind als Schallschutzfenster der Klasse 3 nach DIN 4109 auszubilden sowie bei Räumen, die zum Schlafen dienen (Kinder- und Schlafzimmer), mit schallgedämmten Dauerlüftungen zu versehen. Außenwände und Dächer sind im Bereich von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mit einem Schalldämm-Maß (Rw) von mind. 35 dB auszubilden.

### **14. Führung von Versorgungsleitungen**

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

### **15. Anpflanzen von Bäumen**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die festgesetzten Bäume sind in der Baumart Spitzahorn (*Acer platanoides* „Deborah“) mit einem Stammumfang von mind. 16 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, anzupflanzen.

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. 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, zu ersetzen.

### **17. Anpflanzungen auf einem Erdwall**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Im Bereich der entsprechend festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche - Naturnahe Grünzone - ist ein Erdwall aus wuchsfähigem Boden mit einer Wallhöhe von mind. 1,00 m, einem Wallfuß von mind. 3,00 m Breite und einer leicht gemuldeten Wallkrone sowie einer zweireihigen Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen.

Im Bereich des zu schließenden Knickdurchbruchs westlich der L 42 ist ein Erdwall in gleicher Höhe und Breite wie der anschließende vorhandene Wall auszubilden sowie mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

### **18. Anpflanzungen**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die Bereiche sind in der jeweils festgesetzten Breite durch Rasen oder durch Strauchwerk aus standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen bzw. zu ergänzen.

Mit Ausnahme der Anpflanzungsfläche inmitten des Kreisverkehrsplatzes der B 203 und der Anpflanzungsfläche östlich des vorhandenen Knicks im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind alle übrigen festgesetzten Anpflanzungen mit einer max. Bewuchshöhe von 0,70 m über der mittleren fertigen Krone der jeweiligen Verkehrsfläche auszubilden.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

### **19. Erhaltung von Anpflanzungen auf einem Erdwall**

§ 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.

## **20. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

§ 9 Abs.1a BauGB

Außerhalb des Plangebietes sind als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu erbringen:  
Neuanlage und Entwicklung von 8 205 qm Biotopwald auf dem Flurstück 30/2 der Flur 2 in der Gemarkung Bünsdorf (Kreis Rendsburg-Eckernförde),  
Abbuchung von 6 008 qm Extensivgrünland vom Flurstück 69/3 der Flur 2 in der Gemarkung Büdelsdorf (Kreis Rendsburg-Eckernförde),  
Abbuchung von 298 m Knick aus dem Ausgleichsflächenpool der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein (Flurstücke 32 und 34 der Flur 3 in der Gemarkung Blomath, Kreis Segeberg),  
Abbuchung von 108 m Knick aus dem Knickökokonto Schierensee (Flurstück 32/7 der Flur 2 in der Gemarkung Deutsch-Nienhof, Kreis Rendsburg-Eckernförde).

Innerhalb des Plangebietes sind:

Gehölzbeseitigungen aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 30.09. durchzuführen;

die Beseitigung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 10 cm nur im Zeitraum 01.12. bis 28./29.02. zulässig;

eine Fällung von Bäumen mit Stammdurchmessern ab 50 cm durch eine bezüglich Fledermäusen fachkundige Person zu begleiten und vor Fällung ein Besatz mit Fledermäusen zu prüfen - in diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderlich Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten, Ersatzquartiere) bestimmt.

## **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.

### **Anbauverbot**

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes sowie gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art und Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Ortsdurchfahrt im Bereich der Verkehrsflächen „A“ (B 203) und „B“ (L 42) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.04.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.04.2015 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 bekannt zu machen.

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