

# **SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30**

## **1. ÄNDERUNG**

Brandheide - Nord

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S.47) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2003 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Brandheide - Nord“, 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

können Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO

sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

### 2. Abweichende Bauweise

§ 22 Abs.4 BauGB

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „9 bis 14“ ist die Bebauung als Hausgruppe entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten, jedoch in einer Länge von mehr als 50 m.

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Zulässig sind

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 14“ höchstens eine Wohnung je in Aussicht genommenem Grundstück der Hausgruppe,

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „15 bis 25“ höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus.

### 4. 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, um bis zu 140 vom Hundert überschritten werden.

### 5. Baulinien

§ 23 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baulinie bis max. 0,50 m ist in einer max. Einzellänge von 3,75 m,

ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baulinie bis max. 0,50 m ist in einer max. Einzellänge von 3,75 m zulässig.

### 6. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

#### 6.1. Erforderliche Anzahl

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

#### 6.2. Abstand zu Verkehrsflächen

Garagen bzw. überdeckte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mind. 5,00 m und/oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m,

Stellplätze müssen einen vorderen Abstand und/oder einen seitlichen Abstand von mind. 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

#### 6.3. Anordnung von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen bzw. überdeckte Stellplätze auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 14“ ausschließlich an festgesetzten Standorten innerhalb der

jeweils überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise können weitere Stellplätze auf den Grundstücken zugelassen werden (Bindungen siehe Text, Abschnitt „6.2.“), wenn die Deckung des Bedarfs den jeweils für den privaten ruhenden Verkehr zugeordneten Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche überschreitet. Die Anordnung weiterer Garagen bzw. überdeckter Stellplätze ist unzulässig.

#### 6.4. Lage von Ein- und Ausfahrten

Ein- und Ausfahrten von den Verkehrsflächen „n“ und „o“ sowie von der Bertha-von-Suttner-Straße ostwärts des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind ausschließlich in dem jeweils festgesetzten Bereich, auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1“, „4“, „5“, „8“, „9“ und „14“ in einer Einzelbreite von max. 5,00 m sowie auf den übrigen Grundstücken in einer Einzelbreite von max. 3,50 m zulässig;

weitere Ein- und/oder Ausfahrten sind unzulässig.

#### 7. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluss an Garagen bzw. überdeckte Stellplätze bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m zulässig.

Darüber hinaus ist eine weitere untergeordnete Nebenanlage bzw. Einrichtung gemäß § 14 Abs.1 BauNVO bis zu einem Gesamtvolumen von 30 cbm außerhalb der vorgenannten Standorte auf den jeweiligen Grundstücken zulässig; jedoch sind auf allen in Aussicht genommenen Grundstücken Bereiche in einer Tiefe von 5,00 m, gemessen vom äußeren Rand öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigte Bereiche - ,

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 8“ Bereiche nördlich und auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „9 bis 14“ Bereiche ostwärts der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 8“ Bereiche in einer Tiefe von 2,00 m, gemessen vom äußeren Rand der festgesetzten Anpflanzungen (siehe Text, Abschnitt „15.2.“) und

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „23 bis 25“ Bereiche in einer Tiefe von 3,00 m, gemessen vom äußeren Rand der öffentlichen Grünfläche - Naturnahe Parkanlage - westlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes freizuhalten.

#### 8. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 BauNVO

##### 8.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die festgesetzten Höhen sind auf die mittlere fertige Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen.

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Gesamthöhe:
„1 bis 4 - eingeschossiger Teil“	3,25 m max.,	3,25 m max., 2,75 m mind.;
„1 bis 14 - zweigeschossiger Teil“	6,50 m max.,	11,00 m max., 10,00 m mind.;
„15 bis 25“	3,75 m max.,	9,50 m max., 8,50 m mind.

Für Wintergärten kann als Ausnahme eine geringere Gesamthöhe zugelassen werden.

## 8.2. Höhenentwicklung von Garagen, überdeckten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen

Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine mittlere Höhe von 2,75 m, bezogen auf die Höhenlage der mittleren fertigen Krone der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten (Ausnahme: Garagen und überdeckte Stellplätze auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 14“ - siehe Text, Abschnitt „8.1.“).

## 9. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 92 LBO

### 9.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

#### 9.1.1. Außenwände:

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:

„1 bis 14 - eingeschossiger Teil“

„1 bis 14 - zweigeschossiger Teil“

Außenwandgestaltung:

Verblendmauerwerk - rot -;

Verblendmauerwerk - rot -,

als Ausnahme:

Frontspieße in Putz - weiß oder lichtgrau -;

„15 bis 25“

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz.

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

#### 9.1.2. Dächer:

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:

„1 bis 14 - eingeschossiger Teil“

„1 bis 14 - zweigeschossiger Teil“

Dachneigung/

Dacheindeckung:

Flachdach;

46° - 48°,

Betondachsteine - rot -.

Für Wintergärten und Frontspieße kann als Ausnahme eine andere Dachneigung und/oder eine andere Dacheindeckung zugelassen werden.

Energie-Gewinnungsanlagen -

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

Dachaufbauten -

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 14“ sind Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Trauflinie oberhalb des 2. Vollgeschosses unzulässig.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „15 bis 25“ dürfen Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Trauflinie eine Gesamtlänge von 50 % der jeweiligen Trauflänge sowie eine Einzellänge von 3,75 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m von den seitlichen Dachkanten einhalten; Gauben im Bereich des Spitzbodens sind unzulässig.

Firstrichtung -

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung gilt bei gegliederten Baukörpern für die Hauptfirstrichtung.

### 9.2. Gestaltung von Garagen und überdeckten Stellplätzen

#### 9.2.1. Außenwände:

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 14“ -

Verblendmauerwerk - rot - (siehe Text, Abschnitt „9.1.1.“);

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „15 bis 25“ -

Verblendmauerwerk oder Putz wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück sowie Holz.

Zusätzliche Fassadenbegrünungen sind zulässig.

### 9.2.2. Dächer:

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 14“ -

Flachdach (siehe Text, Abschnitt „9.1.2.“);

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „15 bis 25“ -

Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück oder Flachdach (Begrünung von Dachflächen - siehe Text, Abschnitt „13.“).

### 9.3. Gestaltung von Nebenanlagen

Außenwände:

Verblendmauerwerk oder Putz wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück, Holz oder Glas.

### 10. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

### 11. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Art und Lage der Rechte:

Nutzungsberechtigte:

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eigentümer des in Aussicht genommenen

auf in Aussicht genommenem Grundstück „23“

Grundstücks „23“.

### 12. Standplätze für Abfallbehälter

§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB

Der im Bereich des Anschlusses der Verkehrsfläche „o“ an die Verkehrsfläche „n“ festgesetzte Standplatz für Abfallbehälter ist den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 2“ nutzungsrechtlich zugeordnet.

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

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Zufahrten zu Garagen, überdeckten Stellplätzen und Stellplätzen, Standplätze von Stellplätzen sowie Wege auf den Grundstücken sind offenporig auszubilden.

Garagen und überdeckte Stellplätze mit Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

### 14. Anpflanzen von Bäumen

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

Die festgesetzten Bäume sind in standortgerechten, heimischen Laubgehölzarten 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.

Unterhalb der festgesetzten Bäume sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 qm als unbefestigte Flächen auszubilden.

### 15. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

#### 15.1. in Verkehrsflächen

Die festgesetzten Anpflanzungen sind als Magerrasen anzulegen und zu unterhalten.

#### 15.2. in Baugebieten

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 8“ sind die in einer Breite von 1,00 m festgesetzten Anpflanzungen als geschnittene Hecken aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) anzulegen und in einer Höhe von mind. 1,50 m und max. 1,80 m, bezo-

gen auf den nördlichen Fußweg der Konrad-Adenauer-Straße, zu unterhalten (Bindungen bzgl. Pflanzenabstand - siehe Text, Abschnitt „16.“).

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

#### 16. Einfriedigungen

§ 92 LBO

Soweit Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen im oder angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch Hecken oder andere Anpflanzungen begrenzt werden, darf ein Pflanzenabstand (Stammabstand) von 0,50 m zu den jeweiligen Verkehrs- bzw. Grünflächen nicht unterschritten werden.

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m, bezogen auf die jeweilige Verkehrsfläche bzw. die Geländeoberfläche, nicht überschreiten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.12.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.12.2003 gebilligt.

Büdelsdorf, den 29.01.2004



Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Diese Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

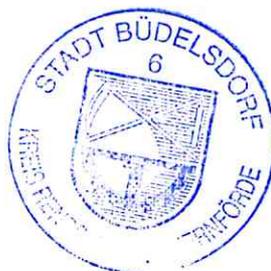
Büdelsdorf, den 29.01.2004



Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 15.02.2004 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 16.02.2004 in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den 16.02.2004



Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

Goebel - Thielemann - Bahlmann  
Stadtplaner Eckernförde