

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

## **6. ÄNDERUNG**

Brandheide - Nord

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a 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 (GVObI. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 08.03.2018 folgende Satzung über die 6. 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 und Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### 1.1. Sondergebiet - Einzelhandel -

§ 11 Abs.2 und 3 BauNVO

##### 1.1.1. Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe, sonstige Handelsbetriebe und Geschäfte.

##### 1.1.2. Unzulässig sind:

Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Wohnungen sowie Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, und Diskotheken.

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

Sonstige Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen.

##### 1.1.4. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche darf 1 400 qm nicht überschreiten.

##### 1.1.5. Als Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der unter Abschnitt „1.1.4.“ festgesetzten einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche folgende Sortimente als selbständige Kernsortimente bzw. Betriebs- und Absatzformen nur bis jeweils 100 qm Verkaufsfläche zulässig:

Bekleidung und Sportbekleidung,  
Schuhe,  
PC, Software und PC-Zubehör,  
Bücher,  
Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte,  
Sportartikel,  
Spielwaren,  
Musikinstrumente,  
Kunstgegenstände und Kunstzubehör,  
Hausrat, Glas und Porzellan sowie  
Sonderpostenmarkt.

##### 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. Grundfläche

§ 19 BauNVO

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

Zusätzlich sind überdachte Stellplätze (siehe Text, Abschnitt „2.“) mit einer Gesamtfläche von bis zu 650 qm zulässig.

### **2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

§ 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von überdachten Stellplätzen bis zu einer Gesamtfläche von 650 qm sowie insgesamt von sämtlichen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 4 700 qm überschritten werden.

### **3. Baugrenzen**

§ 23 Abs.2 und 3 BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen gegenüber der festgesetzten Baugrenze in einer maximalen Einzellänge von 6,00 m ist bis maximal 1,00 m zulässig.

Ein Vortreten von Vordächern des Erdgeschosses bis maximal 6,00 m gegenüber der festgesetzten Baugrenze kann als Ausnahme zugelassen werden.

### **4. Anschluss an die Verkehrsfläche**

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Zu- und Ausfahrten von Pkw oder Lkw zur Hollerstraße (B 203) sind unzulässig.

Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer zum westlichen Geh- und Radweg entlang der Hollerstraße (B 203) sind nur im Bereich der dafür unterbrochenen Anpflanzungen südlich der westlichen Bushaltestelle zulässig

### **5. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr**

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für den privaten ruhenden Verkehr sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die als überdachte Stellplätze (Stü) festgesetzten Anlagen sind an den Rückseiten mit einer - gemessen ab der hergestellten Geländeoberfläche - mind. 1,00 m hohen, durchgehenden Abgrenzung aus Gabionen zu versehen.

### **6. Nebenanlagen**

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon abweichend sind Standorte für Einkaufswagen mit und ohne Überdeckung, Beleuchtungsanlagen, Papierkörbe u. ä. sowie der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen auch innerhalb der festgesetzten Fläche für den privaten ruhenden Verkehr zulässig.

### **7. Höhe baulicher Anlagen**

§ 16 BauNVO

#### 7.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Das Hauptgebäude darf zu mindestens 90 % der bebauten Fläche eine Gesamthöhe von 8,00 m nicht über- sowie von 7,50 m nicht unterschreiten. Die Höhen sind auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt „HBP 1“ (Schachtdeckel im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück von der Konrad-Adenauer-Straße - Höhe = 13,21 m über NHN) zu beziehen.

Die festgesetzte maximale Gesamthöhe kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie technische Einrichtungen u. ä. mit einer Gesamtfläche von max. 200 qm um bis zu 1,50 m überschritten werden.

#### 7.2. Höhenentwicklung von Nebenanlagen und von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen die festgesetzte Höhe für den Hauptbaukörper nicht überschreiten. Überdachte Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr dürfen eine Höhe von 3,00 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt „HBP 2“ (Schachtdeckel im Bereich des westlichen Geh- und Radweges entlang der Hollerstraße im Bereich der Einmündung der Konrad-Adenauer-Straße, Höhe = 14,39 m über NHN) nicht überschreiten.

Davon abweichen kann für eine freistehende Werbeanlagen gemäß Abschnitt „8.3.3.“ eine maximale Höhe von 8,00 m, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt „HBP 2“ (Schachtdeckel im Bereich des westlichen Geh- und Radweges entlang der Hollerstraße im Bereich der Einmündung der Konrad-Adenauer-Straße, Höhe = 14,39 m über NHN) zugelassen werden.

### 8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

- 8.1.1. Außenwände -  
Glas oder Putz - weiß -.

Bis zu insgesamt 5 % der verbleibenden Außenwandflächen aus der Summe aller Gebäudeseiten können in anderen Materialien und / oder anderen Farbgebungen ausgeführt werden.

- 8.1.2. Dächer -  
Flachdach.

Die Anordnung von Energie-Gewinnungsanlagen im Bereich von Flachdächern ist zulässig, soweit die festgesetzte Gesamthöhe (siehe Text, Abschnitt „7.1.“) nicht überschritten wird.

### 8.2. Gestaltung von Stellplätzen

Die Oberflächen der Stellplätze sind als Pflasterung auszubilden (Bindungen bzgl. der Ausbildung der Fahrgassen - siehe Text, Abschnitt „9.2.“).

Die Dächer der festgesetzten überdachten Stellplätze (Stü) sind als Flachdächer auszubilden. (Ausbildung der Rückseiten - siehe Text, Abschnitt „5.“).

### 8.3. Werbeanlagen

- 8.3.1. Bauaufsichtliche Genehmigung -

Die nach § 63 Abs.1 Nr. 12 LBO verfahrensfreien Werbeanlagen bedürfen einer Baugenehmigung nach § 69 LBO.

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

- 8.3.2. Allgemeine Anforderungen -

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie den Gesamteindruck der Fassade, 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.

Beklebung, Beschriftungen, Stellschilder, Aushängeschilder u. ä., die auch der Wechselwerbung 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.

- 8.3.3. Anordnung und Größe von Werbeanlagen -

Zulässig sind

Werbeanlagen mit insgesamt 25,00 qm Werbefläche im Erdgeschoss sowie eine freistehende, doppelseitige Werbeanlage in einer Größe von max. 15 qm je Seite auf dem Grundstück, soweit Abstände von mind. 2,50 m zur südlichen Grenze des Grundstückes 55/72 (Anpflanzungen im südöstlichen Teil der Konrad-Adenauer-Straße im Bereich der Einmündung in die Hollerstraße) und von mind. 10,00 m zur westlichen Grenze der westlichen Fahrbahn der Hollerstraße (B 203) nicht unterschritten werden.

## 9. Schutz vor Immissionen

§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

### 9.1. Anlieferung

Die Anlieferungszone ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zur Elsa-Brändström-Straße anzuordnen und mit einer Einhausung zu versehen; deren Außenbauteile müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 30$  dB aufweisen und sind fugendicht an die angrenzenden Bauteile sowie den Boden anzuschließen. Die Öffnung in der Einhausung ist zur Konrad-Adenauer-Straße hin auszurichten und darf max. 16 qm betragen; zusätzlich ist ein Vordach mit seitlicher Abschirmung zur Elsa-Brändström-Straße in Verlängerung der Einhausung mit einer wirksamen Tiefe von mindestens 2,50 m oder ein Tor, das während der Entladevorgänge zu schließen ist, mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens  $R'w = 15$  dB anzuordnen.

### 9.2. Ausbildung und Nutzung der Fläche für den privaten ruhenden Verkehr

Die Fahrgassenoberfläche ist in Betonsteinpflaster mit Minifase oder Fugen von weniger als 3 mm oder in Schwarzdecke auszubilden.

### 9.3. Anlagen zur Kühlung und Klimatisierung

Anlagen oberhalb des Baukörpers dürfen einen Schalleistungspegel von  $LWA = 70$  dB(A) nicht überschreiten.

## 10. Führung von Versorgungsleitungen

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

## 11. Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Bäume sind bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen 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.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Traufbereich zu erhaltender Bäume außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen.

## 12. Anpflanzen von Bäumen

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

Die festgesetzten Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Hollerstraße (B 203) als Laubbäume der Baumart Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* „Deborah“), im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Konrad-Adenauer-Straße als Laubbäume der Baumart Winterlinde (*Tilia cordata* „Erecta“), auf dem Baugrundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Hollerstraße (B 203) sowie südlich der Einmündung der Konrad-Adenauer-Straße in die Hollerstraße als Laubbäume der Baumart Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* „Deborah“), im Bereich der Flächen für den privaten ruhenden Verkehr als Laubbäume der Baumart Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* „Olmsted“) sowie im Bereich zwischen dem Hauptbaukörper und den Flurstücken 55/61 und 55/60 (Grundstücke Elsa-Brändström-Straße Nr. 1 und Nr. 3) als Laubbäume einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, jeweils in der Pflanzqualität „Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 20 bis 25 cm“, anzupflanzen. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bäume durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart.

Soweit die festgesetzten Bäume vorhandene oder geplante Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen berühren, sind geeignete Baumschutzsysteme für die Wurzelbereiche vorzusehen.

## **13. Anpflanzungen**

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

### 13.1. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Anpflanzungen sind als Rasenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen bzw. zu erhalten.

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

### 13.2. auf dem Baugrundstück

Die auf dem Baugrundstück festgesetzten Anpflanzungen sind als Rasenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen oder mit Sträuchern anzulegen.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie die Pflege der Anpflanzungen und den Ersatz abgängiger Bepflanzungen durch Neuanpflanzung in gleicher Bewuchsart.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.03.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 08.03.2018 gebilligt.

Büdelsdorf, den

Stadt Büdelsdorf  
- Der Bürgermeister -

Diese Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes, 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 der 6. Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung 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

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin                      Eckernförde