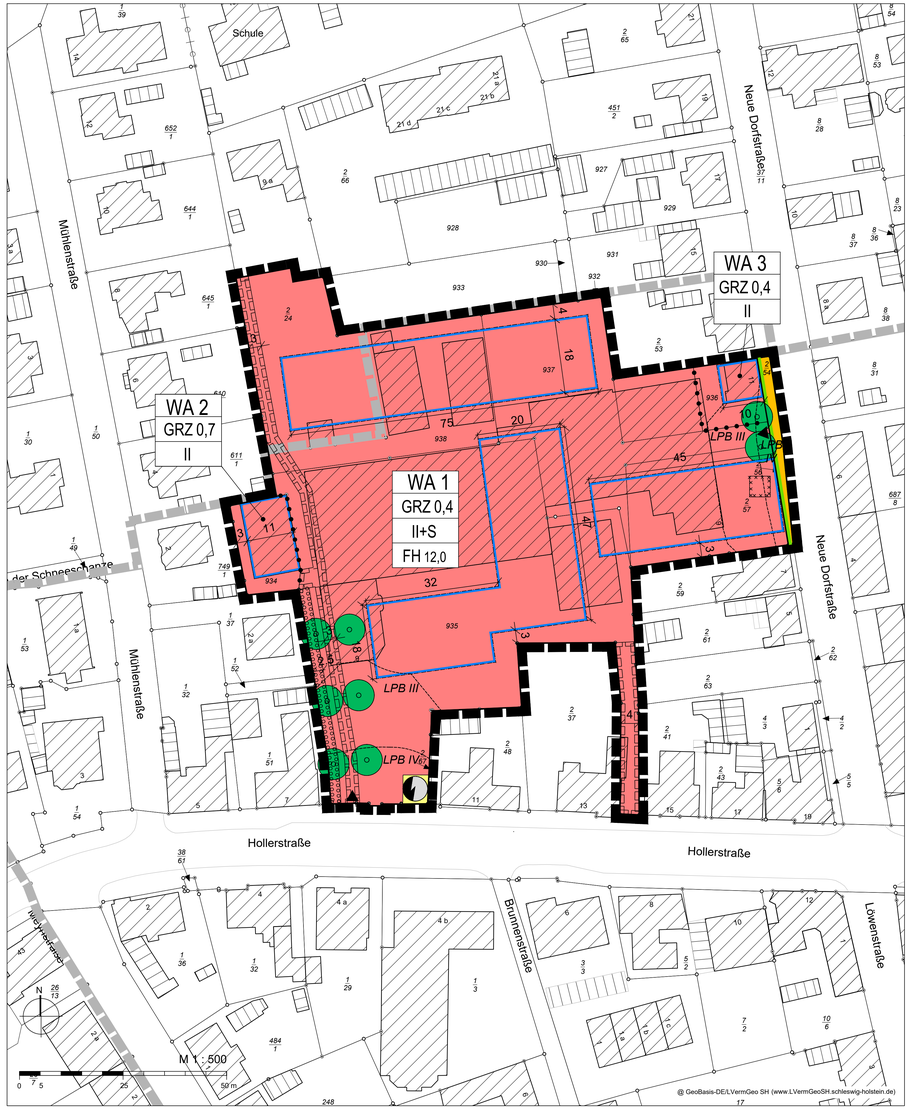
Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548,1551)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (s. textliche Festsetzung 1.1)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.2)
- II — Zahl der Vollgeschosse
- S — Staffelgeschoss (s. textliche Festsetzung 1.6)
- FH 12,0 — Firsthöhe als Höchstmaß (s. textliche Festsetzung 1.3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (s. textliche Festsetzung 1.7)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 1.8)
- Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- z.B. LPB IV / z.B. LPB III — Grenze der Zonen der Lärmpegelbereiche III bis IV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können

Darstellung ohne Normcharakter

- Grenze der Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Büdelsdorf vom 12.01.2012 (s. örtliche Bauvorschriften 2.1)
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- 610/1 — Flurstücksnummer
- z.B 20 — Bemaßung in m

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.2 In dem WA 1 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden.

1.3 Im WA 1 wird die maximale Firsthöhe mit 12 m festgesetzt.

1.4 Bezugspunkt der Höhenmessung für die Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes der Neuen Dorfstraße.

1.5 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

1.6 Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist kein weiteres Geschoss zulässig. Staffelgeschosse sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Staffelgeschosse sind an mindestens einer Seite des Gebäudes um mindestens 3 m zurückzusetzen. Die Grundfläche des Staffelgeschosses muss bei einer lichten Höhe von mindestens 2,3 m weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.7 Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Erker, Loggien und Balkone bis zu 2 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 2,5 m zugelassen werden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.8 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (Qualität 2 x verpflanzt) anzupflanzen und so zu unterhalten, dass der Charakter einer geschlossenen Heckenpflanzung gewahrt bleibt.

Pflanzliste

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

1.9 Für die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten, sowie nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Baumart und Qualität zu ersetzen. Die Standorte können örtlich geringfügig variieren. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² vorzusehen, die Vegetationsflächen sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

1.10 Müllbehälterstandorte sind durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (s. textliche Festsetzung 1.8) zu begrünen und/oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.11 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten folgende Festsetzungen zum Schallschutz:

a) In den Lärmpegelbereichen III - IV sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung möglichst den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
Soweit die Orientierung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume und Kinderzimmer an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist der erforderliche Schallschutz in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 und zusätzlich durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und Kinderzimmer sicherzustellen. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der Lärmpegelbereiche III - IV festzulegen.

Anforderungen gemäß DIN 4109 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Lärmpegelbereich	maßgebl. Außenlärmpegel tags	resultierendes Schalldämm-Maß*
I	bis 55 dB(A)	30 dB
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB

* von Außenbauteilen (Fenstern, Türen, Wand und ggf. nach außen führenden Belüftungseinrichtungen) für Aufenthaltsräume in Wohnungen

b) In den Lärmpegelbereichen III - IV sind Außenwohnbereiche einer Wohnung an lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen zu schützen.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung (LBO)

Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern von Büdelsdorf

2.1 In überwiegenden Teilen des Plangebiets gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern der Stadt Büdelsdorf in der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans geltenden Fassung.

Stellplatzanlagen

2.2 Oberirdische Stellplatzanlagen und Carports sind hinsichtlich Materialien, Farben sowie Ausstattung als einheitliche Gruppe zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

Bauschutzbereich Flugplatz Hohn

1. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Hohn. Der Fluplatz wird ausschließlich militärisch genutzt. Die Bau- und Lärmschutzbereiche sind bei der Planung zu beachten.

Artenschutz

2. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Entfernung von Vegetation und Oberboden nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Zum Schutz von Fledermäusen ist die Fällung von Bäumen nur innerhalb der Überwinterungszeit vom 1.12. bis 28.2. zulässig.

Auffälligkeiten im Untergrund

3. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Rendsburg-Eckernförde umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Zugrundeliegende Vorschriften

4. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können im Rathaus Büdelsdorf, Fachbereich Bauen und Umwelt, Am Markt 1, 24782 Büdelsdorf eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 21.07.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nummer 57 „Hollerstraße West - Neues Wohnen - mittendrin", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr vom 22.04.2015 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ausgabe der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Büdelsdorf - vom 15.06.2016 erfolgt.

2.

Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr hat am 18.05.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2016 bis 01.07.2016 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr
montags und donnerstags von 16.00 bis 17.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.05.2016 in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Büdelsdorf - ortsüblich bekannt gemacht.

4.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Büdelsdorf, den,

STADT BÜDELSDORF

-Der Bürgermeister-

5.

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Büdelsdorf, den,

6.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Büdelsdorf, den,

STADT BÜDELSDORF

-Der Bürgermeister-

8.

Die Bebauungsplansatzung, 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-

9.

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.08.2016 in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Büdelsdorf - 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.08.2016 in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den,

STADT BÜDELSDORF

-Der Bürgermeister-

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Stadt Büdelsdorf

Bebauungsplan Nr. 57 "Hollerstraße West - Neues Wohnen - mittendrin"

Für das Gebiet westlich der Mühlenstraße, östlich der Neue Dorfstraße und nördlich der Hollerstraße

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Straßenbahnring 13, 20253 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de