SATZUNG DER STADT BÜDELSDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32
"Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee"
Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) - SATZUNG -

PLANZEICHNUNG A
-TEIL A-

M 1 : 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WR — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2 — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z wie Text B)

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

GRZ 0,24 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,24)

GRZ 0,60 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,60)

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(E) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

O — offene Bauweise

ED — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Kabel

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

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Geh-, und Radrecht zugunsten der Allgemeinheit (R) und zugunsten von Grundstücken (Text § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Aufbewahrung von Abfallbehältern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fahrtrichtung

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung

Hausnummer

Parzellennr. (z.B. Grundstück 4)

vorhandene Gebäude

künftig entfallende Gebäude

TEXT - TEIL B

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. **Nutzungsbeschränkungen**

1.1 In allen nach § 4 BauNVO ausgewiesenen Baugebieten (WR) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 In den nach § 6 BauNVO ausgewiesenen Baugebieten (MI) sind die nach § 6 (3) bis 8 BauNVO und § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Insbesondere gilt:

1.3 Die Errichtung und der Betrieb von Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, und Peep-Show- oder Sexdienstleistungsläden, deren Zweck auf Handlungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.4 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 6 BauNVO sind in den ausgewiesenen Mischgebieten (MI) Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Autowerkstätten und Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zulässig.

1.5 Nach § 1 (7) BauNVO sind festgesetzt, dass in den nach § 6 BauNVO ausgewiesenen MI-Gebieten Wohnungen und Beherbergungsbetriebe im Erdgeschoss unzulässig sind.

2. **Bauhöhe, Baugrenzen und Maß der baulichen Dichte**

2.1 In allen Baugebieten ist ein Überdrehen von Balkonbrüstungen, Wintergärten, Loggien, Balkonen, Erker, Treppenhäusern, Terrassen – gegenüber der Bauhöhe bzw. der Baugrenze in einer maximalen Einzeltiefe von 2,75 m und einer Tiefe bis maximal 1/3 der zulässig. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der Bauhöhe ist in einer Einzeltiefe von maximal 3,75 m und einer Tiefe bis maximal 1/3 zulässig.

2.2 Es wird festgesetzt, dass die auf der getroffenen Grundflächen 3, und 7 bis 10 jeweils ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ) durch die Summe der Grundflächen für Garagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports mit ihren Zufahrten und sonstiger versiegelte Grundstücksflächen um bzw. überschritten werden dürfen.
Für Grundstück Nr. 3 um 140 %, für Grundstück Nr. 7 um 66 %, für Grundstück Nr. 8 um 160 %, für Grundstück Nr. 9 um 120 % und für Grundstück Nr. 10 um 79 %.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

3.1 Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind standortgerechte Laubgehölze der Mindestgröße STU (Stammumfang 18/20 cm) zu verwenden. Für Standorte innerhalb befestigter Flächen sind Baumscheiben von mindestens 4 qm vorzusehen.

3.2 Für die gemäß § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Erhaltungen von Einzelbäumen sind bei Abgang Laubgehölze gleicher Sorte der Wuchsgröße 18/20 (Stammumfang) zu verwenden.

3.3 Für die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen zur Anpflanzungen von Sträuchern und standortgerechte Heckengehölze zur Abmessung (3 x mehrfach, Größe 60-80 cm) sind zu verwenden.

II. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 3 LBO)**

4. **Höhenentwicklung der Hauptgebäude und Gestaltung der Außenwände**

4.1 Die festgesetzten Höhen sind auf die äußere Kante Oberkante der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche zu beziehen. Für die Hauptgebäude der gekennzeichneten Grundstücke 3, 7, 8, 9, 10 wird festgesetzt:

Grundstück	Bezugspunkte (m ü. NHN)	max. Gebäudehöhe
3	11,15 m	13,50 m = 24,65 m ü. NHN
7	11,51 m	13,50 m = 25,01 m ü. NHN
8	11,66 m	13,50 m = 25,16 m ü. NHN
9	11,66 m	11,50 m = 23,66 m ü. NHN
10	11,38 m	11,50 m = 23,88 m ü. NHN

4.2 Für die Außenwandgestaltung der Hauptbaukörper wird festgesetzt, dass in allen Baugebieten Sockelmaterialien – mit bis nahezu – zu verwenden ist. In den Außenwandflächen dürfen bis max. 30 % der Grundfläche andere Materialien verwendet werden. Für Werbeanlagen und Logos sind andere Materialien zulässig.

5. **Gestaltung der Dächer**

5.1 Für die Baugebiete wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Zelt- und Pultdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° und Flachdächer mit Dachneigungen bis 3° zugelassen sind. Am Ablaufrollen der Dachentwässerung sind nur Dachsteine in den Farben rot und anthrazit zugelassen. Für Wintergärten und Loggien sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig. Für Flachdächer sind auch andere Dachmaterialien zulässig.

5.2 Für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, sowie Garagen sind die Außenwandgestaltung wie bei den Hauptgebäuden auf dem gleichen Grundstück auszuführen oder in Holz oder Glas.

6. **Stellplatzgestaltung**

6.1 Die Pflasterflächen auf den privaten Grundstücken sind offenporig (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Drainpflaster, Schotterrasen oder wassergebundenem Belag) auszuführen. Die Befestigung des Unterganges ist mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

III. **Hinweise**

Ordnungswidrigkeiten

Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 82 LBO SH dar. Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine nach dieser Satzung erlassenen örtlichen Bauvorschrift des Teils II der "sonstigen Festsetzungen" zuwider handelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO SH mit einem Bußgeld bis zu 50.000,00 € (Buchstabenwert/EURO) geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 BauGB, sowie nach § 84 LBO, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" die Stadt Büdelsdorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr vom 04. September 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau am 18. Dezember 2014.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr vom 04. September 2014 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr hat am 19. Februar 2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" und Begründung beschlossen sowie zur Auslegungsordnung. Die Bekanntmachung wurde gemäß.

4. Der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09. März 2015 bis 30. April 2015 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis des Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können am 19. März 2015 in der Büdelsdorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe sind die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.buedelsdorf.de/stadtplanung/bauleitplanung im Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) BauGB am 11. Juni 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08. November 2015 bis 09. Dezember 2015 während der Dienststunden nach § 4a (3) i.V. mit § 3(2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis des Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können am 15. Oktober 2015 in der Büdelsdorfer Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe sind die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.buedelsdorf.de/stadtplanung/bauleitplanung im Internet eingestellt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a (3) i.V. mit § 4(2) BauGB am 04. November 2015 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Rendsburg, den .....
Thore Ormeloh
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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

10. Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... die Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

11. Die 1. Änderungsgenehmigung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Büdelsdorf, den .....
Der Bürgermeister

12. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadtvertretung, sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf die Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am ..... in der Büdelsdorfer Rundschau 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. 1 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee" ist am ..... in Kraft getreten.

Büdelsdorf, den .....
Der Bürgermeister

Luftbild zur Übersicht

Diese Zeichnung darf nur zu ihrem bestimmungsgemäßen Zweck und im Zusammenhang mit dem projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

13	Vorlage zum Satzungsbeschluss	22.04.16	Dh
12	Ergänzende Bearbeitung 14.09.2016 eingearbeitet	19.09.16	Dh
11	Einarbeitung Änderungsnahmen nach Behördenbeteiligung	19.07.16	Dh
10	Einarbeitung Abstimmungsergebnis vom 24.01.2016	29.01.16	Dh
9	Ergänzende Bearbeitung 15.12.2015 eingearbeitet	18.12.15	Dh
8	Ergänzende Bearbeitung 21.07.2015 eingearbeitet	24.08.15	Dh
6	Vermessungsunterlagen aktualisiert, Ergänzende Bearbeitung 10.09.2015 eingearbeitet	15.07.15	Dh
Index	Änderungen	Datum	Name

Planungsträger: Stadt Büdelsdorf

Planverfasser: BCS GmbH, Paradeplatz 3, 24768 Rendsburg

Planungsvorhaben: 1. Änderung - Bebauungsplan Nr. 32 "Neue Dorfstraße - An der Rauhstedt - Parkallee"

Planbezeichnung: BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG -

	Name	Datum	Maßstab:	Auftr.Nr.	6416-16
gezeichnet	Ohlsen	04.04.2017	1 : 500		
geprüft	Sommer	04.04.2017	1 :	Plan Nr.	BPL 01G
genehmigt			1 :		

24768 Rendsburg, Paradeplatz 3, Tel. +49 43 31 / 59 60 - 0
25980 Ambens, Stollenhallstraße 37, Fax +49 43 31 / 59 60 29
21481 Lauenburg, Elbkamp 8, Mail: www.bcs-gmbh.de
23552 Lübeck, Maria-Goeppert-Straße 1, Inter: bcs-kuppelberg.de