Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet „Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.03.2021 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost" für das Gebiet „Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr vom 26.03.2019.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 05/2019 am 15.05.2019 sowie erneut durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 09/2019 am 15.09.2019.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 09.06.2020 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 05a/2020 am 27.05.2020.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 16.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr hat am 17.11.2020 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2020 bis 29.01.2021 jeweils Montag bis Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr und Montag bis Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 13/2020 am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.buedelsdorf.de/Planung-Bauen-Umwelt/Stadtplanung/Aktuelle-Bauleitplanungen“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 17.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Büdelsdorf, den ___.___._____ _____
   Stadt Büdelsdorf
   - Der Bürgermeister -
   (Rainer Hinrichs)

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Rendsburg, den ___.___._____ _____
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ___.___._____ durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt ___.___._____ 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ___.___._____ in Kraft getreten.

   Büdelsdorf, den ___.___._____ _____
   Stadt Büdelsdorf
   - Der Bürgermeister -
   (Rainer Hinrichs)

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000

Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH **ATKIS**®
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 08.06.2020

Kreis Rendsburg-Eckernförde, Gemeinde Büdelsdorf und Gemarkung Borgstedt - Flur 6 und 8

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 8	BauGB BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier maximal 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
H_{max} 12,0 m	Höhe der Gebäude als Höchstmaß, hier maximal 12,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 § 1 (4)	BauGB BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (5) i.V.m. § 23 (1)	BauGB BauNVO BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (4)	BauGB BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (3)	BauGB BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 12	BauGB
Ö	öffentliche Grünfläche -Redder-	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
P	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 (5) Nr. 3	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7)	BauGB

Nachrichtliche Übernahme

	§ 9 (6)	BauGB
Allee	§ 21 (1) Nr. 3	LNatSchG
Anbauverbotszone	§ 29 (1)	StrWG
Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1)	StrWG

Darstellungen ohne Normcharakter

- geplante Grundstücksgrenze
- vorhandener Straßenbaum
- vorhandene Bebauung - Gewerbe
- vorhandene Bebauung - Betriebswohnung

Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen
   (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

1.1.1 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig. Satz 1 gilt nicht für Autohäuser und Betriebe des Versandhandels, einschließlich Internetversandhandel.

1.1.2 Ausnahmsweise sind sonstige Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von maximal 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
   - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
   - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
   - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² kann darüber hinaus ausnahmsweise bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (insbesondere bei großvolumigen Sortimentsbestandteilen) eine Überschreitung erfordert; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetriebs kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.2 Ausschluss von Störfallbetrieben
   (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
   Unzulässig sind Betriebsbereiche und Anlagen im Sinne von § 3 (5 a) des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch das Gesetz am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) (in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483, 3527), zuletzt geändert durch Artikel 1 a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)) unterliegen.

1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
   (§ 1 (6) BauNVO)

1.3.1 Im Gewerbegebiet Nr. 1 sind Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.3.2 In allen Gewerbegebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO) unzulässig.

2. BESCHRÄNKUNG FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN
   (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 (1) Satz 3 und § 12 (6) BauNVO)
   Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Nebenanlagen mit einer Wirkung wie von Gebäuden nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1 Gebäude- und Anlagenhöhe
   (§ 16 (2) und (6) BauNVO)
   Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.

3.2 Höhenbezugspunkt
   (§ 18 (1) BauNVO)
   Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude und Anlagen ist die mittlere Höhe der Krone der erschließenden Verkehrsfläche im Bereich des jeweiligen Baugrundstücks.

4. ABWEICHENDE BAUWEISE
   (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
   Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO, zulässig.

5. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE
   (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Anpflanzen von Bäumen
   Auf den Baugrundstücken ist für jeweils 5 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

5.2 Erhalt von Straßenbäumen

5.2.1 Die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Straßenbäume sind dauernd zu erhalten.

5.2.2 Ausnahmsweise können Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, die im Bereich von künftigen Grundstückszufahrten liegen, entfernt werden, wenn ein maximaler Baumabstand von 20 m nicht überschritten wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen (Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm) auf dem jeweiligen Baugrundstück im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze erfolgt. Für entfallende Bäume ist je 100 cm Stammumfang ein Laubbaum neu zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Bäume gemäß Ziffer 5.1 sind nicht anzurechnen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
   (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

6.1 Werbeanlagen
   Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zur Leistung des auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Betriebes stehen.
   Werbeanlagen jeglicher Art oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut (Traufhöhe) sind unzulässig.

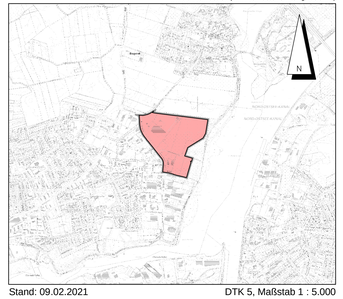
7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
   (§ 9 (6) BauGB)

7.1 Schiffahrtszeichen
   (§ 34 (4) WaStrG)
   Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

7.2 Schallschutz im Hochbau - DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und 2)
   (§ 3 und § 16 LBO)
   Gemäß § 3 und § 16 der Landesbauordnung sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben.
   Zur Erfüllung dieser Anforderungen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Abschnitt A 5.2 der Verwaltungsvorschrift -Technische Baubestimmungen SH - (VV TB SH Ausgabe Januar 2020) (Gl.- Nr.: 2130.116): Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration vom 5. Februar 2020 - IV 531 - 516.50 -) zu beachten.

Übersichtskarte

DTK5 © LVermGeo SH (www.LVermGeosh.Schleswig-Holstein.de)



Stand: 09.02.2021 DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Satzung der Stadt Büdelsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 "Brandheide Ost"

für das Gebiet

„Fehmarnstraße und die östlich angrenzenden Grundstücke Fehmarnstraße 1 bis 9 sowie Trichterbecherweg, zwischen Borgstedter Straße (L 42) im Norden und in Verlängerung der Memelstraße im Süden; ca. 120 bis 240 m westlich des Audorfer Sees und ca. 150 m südlich der Gemeindegrenze zu Borgstedt“

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro Philipp