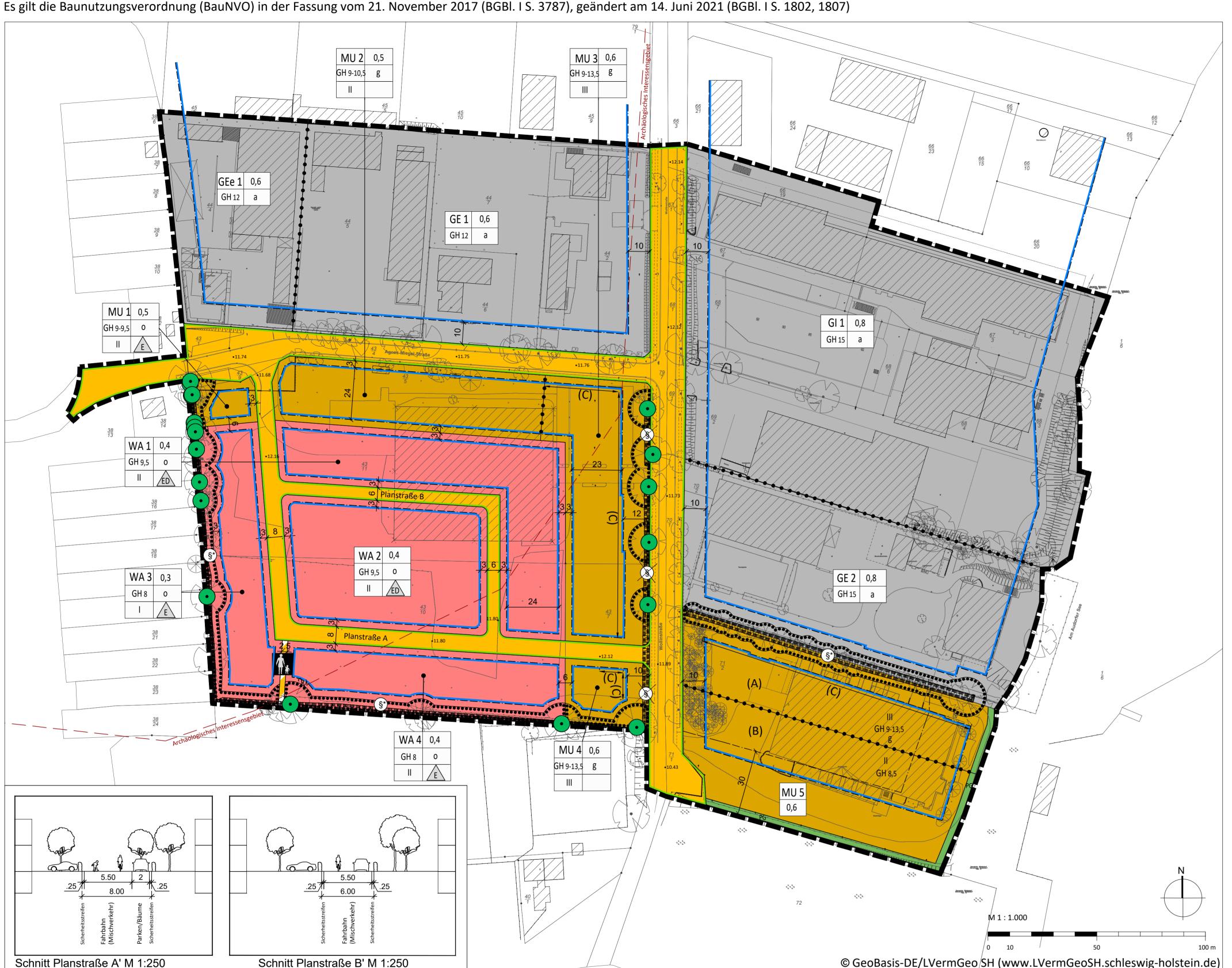
# Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)



# Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete, mit Nummerierung

(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1) Urbane Gebiete, mit Nummerierung

(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2-1.7)

eingeschränkte Gewerbegebiete, mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8)

Gewerbegebiete, mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.9-1.10)

(siehe textliche Festsetzung Nr. 1.11-1.12)

# Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Industriegebiete, mit Nummerierung

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise

Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.18)

Gebäudehöhe, als Höchstmaß

# Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Waldschutzstreifen (siehe textliche Festsetzung 1.14)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: Entwidmete Knicks mit

## Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.17)

Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.15)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. mit § 21 Abs.1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), zukünftig entwidmet und

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. mit § 21 Abs.1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), zukünftig entwidmet Grenze des Waldabstandes, 30 m gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG)

# Archäologischen Interessensgebiet

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude - zukünftig entfallend

Bemaßung in Meter Bezugspunkt nach Vermessung in NHN

# Teil B: Text

### 1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3,4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und

1.2 In den urbanen Gebieten (MU) sind die nach § 6a Absatz 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

1.3 In den urbanen Gebieten (MU) sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Festhallen und Festsäle sowie Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) unzulässig.

1.4 In den urbanen Gebieten (MU) 1, 2 und 5 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Geschossfläche von 200 m² zulässig.

1.6 In den urbanen Gebieten (MU) 3 und 4 ist nach § 6a Absatz 4 Nr. 3 BauNVO jeweils ein

1.5 In den urbanen Gebieten (MU) 3 und 4 sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen

Geschossflächenanteil von max. 60% für eine Wohnnutzung zulässig. 1.7 In den urbanen Gebieten (MU) 3 und 4 sind nach § 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der

Straßenseite Wohnnutzungen unzulässig.

1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietstypische Betriebe gemäß § 6 Absatz 1 BauNVO).

1.9 In den Gewerbegebieten (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die nach § 8 Absatz 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und für Vergnügungsstätten unzulässig.

1.10 In den Gewerbegebieten (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind unzulässig: Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann. Anlagen / Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275 zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. S. 484, 3527), zuletzt geändert 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882, 3890) unterliegen. Einzelhandelsbetriebe; Ausgenommen hiervon sind Versandhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb

(Werksverkauf) stehen, wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr

Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe,

als zehn v. H. der Geschossfläche des Betriebs beträgt.

Festhallen und Festsäle sowie Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes).

1.11 Im Industriegebiet (GI) sind die nach § 9 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

### 1.12 Im Industriegebiet (GI) sind unzulässig:

Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission erheblich belästigend sind, wie regelhaft Hüttenbetriebe, Großfeuerungsanlagen, Ölmühlen, Schlachthöfe, Großbrauereien, Müllverwertungsanlagen, Raffinerien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

Anlagen/ Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a BlmSchG, die der 12. BlmSchV unterliegen. Einzelhandelsbetriebe; Ausgenommen hiervon sind Versandhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb (Werksverkauf) stehen, wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn v. H. der Geschossfläche des Betriebs beträgt.

Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe,

Festhallen und Festsäle sowie Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes).

Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) 1.13 In den urbanen Gebieten (MU) 2 und 3 sind Stellplätze ausschließlich unterirdisch zulässig. Ein Überschreiten der Oberkante der unterirdischen Stellplatzanlage gegenüber der jeweils festgesetzten Geländehöhe um bis zu 150 cm ist zulässig. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie. Die Anlage von oberirdischen Besucherstellplätzen ist zulässig.

### Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 1.14 Die private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung Waldschutzstreifen dient der Erhaltung und

## Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verbesserung der ökologischen Funktion des angrenzenden Waldes. Auf der Fläche sind Versiegelungen

1.15 Die Aufnahme einer Wohnnutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB erst zulässig, wenn die Bebauung in den urbanen Gebieten (MU) 2 bis 4 geschlossen

1.16 Die Aufnahme einer Wohnnutzung im Bereich "(B)" im urbanen Gebiet (MU) 5 ist erst zulässig, wenn die mit "(A)" bezeichnete Bebauung im urbanen Gebiet (MU) 5 geschlossen errichtet ist.

# 1.17 In den urbanen Gebieten (MU) 3, 4 und 5 gilt:

unzulässig. Die private Grünfläche ist naturnah zu erhalten.

1.17.1 Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 (z.B. Wohn- und Schlafräume. Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) sind an den mit "(C)" gekennzeichneten Seiten der o. g. drei Baufelder unzulässig. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume

zu beurteilen. 1.17.2 Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 können an den mit "(C)" gekennzeichneten Seiten der o. g. drei Baufelder zugelassen werden, wenn zum Schutz gegen schädliche Jmwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vor Fassadenöffnungen (Fenstern und Füren) bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von geschlossenen Vorhangfassaden, Wintergärten oder Loggien errichtet werden. Durch die baulichen Schallschutzmaßnahmen selbst dürfen keine Räume entstehen, die als schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 gelten. 1.17.3 Ausnahmsweise können nicht öffenbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 an den mit "(C)" gekennzeichneten Seiten der o. g. drei Baufelder eingebaut werden, wenn innerhalb des Raumes an einer der nicht mit "(C)" gekennzeichneten Seiten mindestens ein öffenbares Fenster errichtet wird. In diesen Fällen kann auf bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von geschlossenen Vorbauten verzichtet werden. Sofern nicht öffenbare Fenster in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: Ausgabe 2018-01 eingebaut werden, ist die Belüftung der jeweiligen schutzbedürftigen Räume durch andere geeignete technische Maßnahmen (z.B. Installation eines zentralen Belüftungssystems, Belüftung durch ein Fenster an den Fassadenabschnitten außerhalb der

# Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

gekennzeichneten Fassaden) sicherzustellen.

1.18 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 40 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im urbanen Gebiet (MU) 2 und 3, bei Errichtung einer unterirdischen Stellplatzanlage. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie.

1.19 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, das auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

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

1.20 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind nicht überbaute Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Insbesondere geschlossene sogenannte Schotter- oder Kiesgärten oder sonstige undurchlässige Versiegelungen außerhalb bebauter oder befestigter Flächen sind nur zulässig, sofern sie einen Mindestflächenanteil von 75 % Bepflanzung enthalten. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Befestigungen für Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze o.ä. nur zulässig, sofern sie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden (wie zum Bespiel als versickerungsfähiges Pflaster mit einem Fugenanteil von 12 % Prozent).

### 1.21 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier: Entwidmete Knicks mit Schutzstreifen sowie Baumschutzstreifen) sind spätestens bei Baubeginn Knick- bzw. Baumschutzstreifen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind eine Bebauung sowie Bodenversiegelungen und Abgrabungen nicht zulässig. Sie sind einmal jährlich zu mähen.

1.22 Die zum Erhalt festsetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle in der Mindestqualität hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) zu ersetzen.

### Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.23 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Urbanen Gebieten (MU) sind nur flache bzw.

flachgeneigte (Dachneigung bis max. 20 Grad) begrünte und vegetaionsfähig gestaltete Dächer zulässig Nicht überbaute Tiefgaragendecken sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dieses gilt auch für Carports und Garagen. Die Dächer von Gebäuden und Garagen, Carports sowie Nebenanlagen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausgenommen sind sonstige Nebenanlagen unter 10 m² Grundfläche oder Terrassenüberdachungen. Dachflächen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Klimatechnik), mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen von Photovoltaik, dienen oder als Dachterrassen genutzt werden, sind von der Begrünungspflicht ausgenommen; ein Anteil von mindestens 40 vom Hundert der Dachflächen – bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche – ist jedoch in jedem Fall zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf flach geneigten bzw. Flachdächern sind aufgeständert herzustellen, so dass eine Dachbegrünung darunter umgesetzt werden kann. Die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung sind mit Errichtung der baulichen Anlage herzustellen, die Bepflanzung hat spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

1.24 Bei Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen ist je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 20 - 25 cm, Kronenansatz in 2,50 m Höhe) zwischen den Stellplätzen bzw. unmittelbar am Rand der Stellplatzanlage z pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindesten 10 m² herzustellen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Bestehende Bäume, die die vorstehenden Mindestanforderungen erfüllen, können angerechnet werden. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume nach folgender Pflanzliste (P1) zu verwenden:

· Spitzahorn (Acer platanoides) Feldahorn (Acer campestre) - Stieleiche (Quercus robur) Hainbuche (Carpinus betulus)

Ausnahmsweise können auch andere Arten von standortgerechten, heimischen Laubbäumen verwendet 1.25 Entlang der Planstraße A ist eine einseitige Bepflanzung mit Einzelbäumen im Abstand von 25 m bis 30 m, mindestens aber 10 Bäumen, herzustellen (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm aus der Pflanzliste

P1 - siehe textliche Festsetzung 1.24). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Abstände zwischen den Bäumen können entsprechend der Erschließungserfordernisse der Baugrundstücke variiert werden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindesten 12 m² herzustellen.

1.26 Alle verbleibenden Grundstücksfreiflächen der Gewerbe- und Industrieflächen, die nicht der Bebauung, Erschließung oder Stellplatzanlagen dienen, sind gemäß § 8 LBO zu begrünen. Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche sind mindestens acht Sträucher (Höhe 60 - 100 cm) und je angefangene 300 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm aus der Pflanzliste P1) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindesten 12 m² herzustellen Es sind standortgerechte, heimische Sträucher nach folgender Pflanzliste (P2) zu verwenden:

Hainbuche (Carpinus betulus) - Hartriegel (Cornus sanguinea) - Weißdorn (*Crataeaus oxyacantha*) Haselnuss (Corylus avellana) Faulbaum (Frangula alnus) · Schlehe (*Prunus spinosa*) Hundsrose (Rosa canina) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Ausnahmsweise können auch andere Arten von standortgerechten, heimische nSträuchern verwendet

1.27 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind bei ungegliederter geschlossenen Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Tore oder Türöffnungen aufweisen, pro angefangene 5 m Wandlänge mindestens ein standortgerechtes Klettergehölz zu setzen.

1.28 Zur Beleuchtung der Außenflächen ist nur die Verwendung von LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel, Fledermäuse und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Sie sind nach Möglichkeit dynamisch (durch Bewegungssensoren ausgelöst) zu gestalten und, je nach technischen oder anderweitigen Anforderungen, an möglichst kurzen Pfählen bzw. relativ nahe am Boden anzubringen. Es sind insektendichte, gerichtete Leuchten zu verwenden, welche die Lichtquelle zur Umgebung hin abschirmen und auf die notwendigen Bereiche einschränken.

1.29 Nicht überbaute unterirdische Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wege, Terrassen, Freitreppen, Feuerwehrzufahrten und Kleinkinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 200 cm.

# 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 84 LANDESBAUORDNUNG

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) sind Außenwände von Hauptgebäuden in rotem oder gelbem (sandfarben) Sichtmauerwerk, weißem oder hellem Putz oder in diesen Farben gehaltenen Verkleidungen zu gestalten. Zur Gliederung können für bis zu 10 % jeder Fassade andere Materialien und Farben verwendet werden.

2.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern über 20 Grad sind nur in der gleichen Neigung wie die zugehörige Dachfläche zulässig.

## Grundstückseinfriedungen

2.3 Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in den allgemeinen Wohngebieter (WA) und in den urbanen Gebieten (MU) nur als Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in Kombination mit Hecken zulässig. Zäune sind grundstücksseitig anzulegen und dürfen die Höhe der Hecke nicht überragen.

Nebenanlagen / Mülltonnenstellplätze / Satellitenrundfunk-Empfangsanlagen 2.4 Mülltonnenstellplätze und Mülltonnenschränke sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Gebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen.

2.5 Satellitenrundfunk-Empfangsanlagen sind nur zulässig, wenn sie von der zugehörigen Erschließungsfläche/Straßenverkehrsfläche nicht sichtbar sind.

## Werbeanlagen

2.6 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufhöhe bzw. Oberkante der Attika nicht überragen. Pro Gebäudeseite darf die Summe der Breiten der Werbeanlagen nicht mehr als 30 % der Fassadenlänge betragen. Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur bis zu einer Höhe von maximal 4 m zulässig. Hinweisschilder sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig. 2.7 Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist nicht zulässig. 2.8 Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil des öffentlichen Straßenraumes hineinragen bzw. die erforderlichen Sichtbeziehungen beeinflussen.

# 3. HINWEISE

Altlasten

Aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung des Geländes Wollinstraße 10 (Gemarkung Büdelsdorf, Flur 8, Flurstück 43/11) und des möglichen Vorkommens von kleinräumigen Verunreinigungen dürfen geplante Erdbaumaßnahmen nur unter gutachterlicher Begleitung stattfinden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z. B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Gemäß § 202 Baugesetzbuch i.V. m. § 12 Bundesbodenschutzverordnung ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Bautätigkeit sind die DIN 18915 und die DIN 18300 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden. Bodenverdichtungen sind durch den Baustellenbetrieb soweit wie möglich zu vermeiden.

### Archäologisches Interessensgebiet

Der Geltungsbereich liegt großenteils in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

### Archäologie / Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Bodenarbeiten etc.) ist ausschließlich außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln gem. § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (Näheres siehe Begründung Teil II - Umweltbericht). Entfallende Gehölze sind vor einer Beseitigung zudem auf Fledermausquartiere hin zu untersuchen. Bei einer Feststellung von Lebensstätten sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die zuständige Fachbehörde hinzuzuziehen. Es sind ggf. Ersatzquartiere zu schaffen und dauerhaft zu erhalten bzw. Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes zu ergreifen.

Der Schutz von Bäumen gegen mechanische Schäden ist gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) durch geeignete Maßnahmen zu gewähr- leisten. So ist u.a. der Wurzelbereich von Bebauung freizuhalten. Als Wurzelbereich gilt die Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,5 m.

Teilweise Überplanung der Bebauungspläne Nr. 28 "Am Audorfer See" und Nr. 33 "Brandheide-Südost" Durch diesen Bebauungsplan werden jeweils Teile des Bebauungsplans Nr. 28 "Am Audorfer See" und des Bebauungsplans Nr. 33 "Brandheide-Südost" überplant.

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen und DIN-Normen können bei der Stadt Büdelsdorf

## eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr vom 13.02.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 03/2018 am 15.03.2018 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.02.2020 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt 1a/2020 am 16.01.2020.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.04.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr hat am 04.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.05.2021 bis einschließlich 11.06.2021 während der Dienststunden (Montag bis Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr und Montag bis Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr) oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 03.05.2021 durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.buedelsdorf.de/Planung-Bauen-Umwelt/ Stadtplanung/Aktuelle-Bauleitplanungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.09.2021 bis 25.10.2021 während der Dienststunden (Montag bis Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr und Montag bis Donnerstag 14.00 bis 16.00 Uhr) oder nach vorheriger Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, am 15.09.2021 durch Abdruck in der Büdelsdorfer Rundschau - Amtliches Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.buedelsdorf.de/Planung-Bauen-Umwelt/ Stadtplanung/Aktuelle-Bauleitplanungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träge öffentlicher Belange am 24.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Tex (Teil B), am 24.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Büdelsdorf, den

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

### Stand der Katasterdaten: .....

### Rendsburg, den

### Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

### Büdelsdorf, den

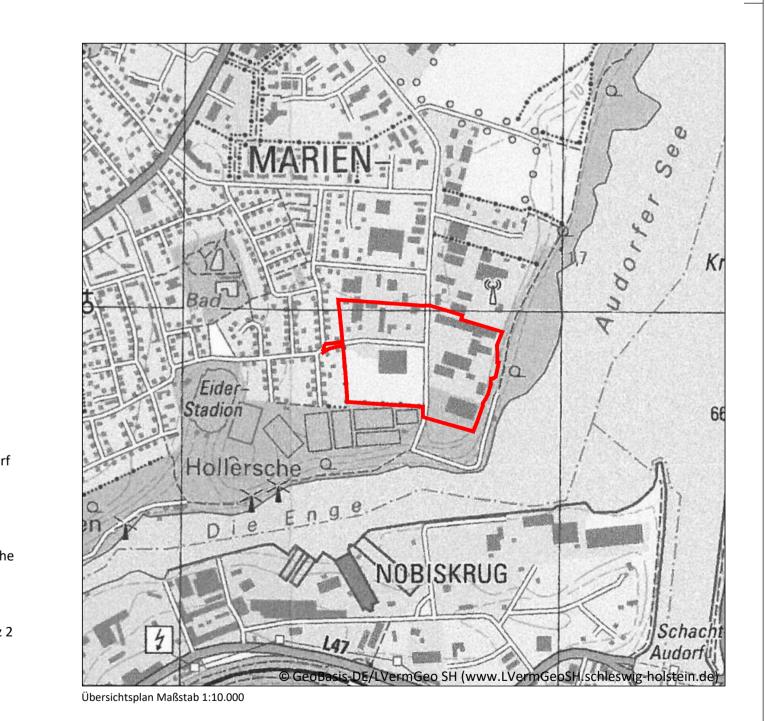
### Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung

des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ...... in Kraft getreten.

Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60 für das Gebiet nördlich 'Am Treidelweg', östlich des 'Eiderweges', südlich der 'Usedomstraße' und westlich 'Am Audorfer See, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),



Satzung der Stadt Büdelsdorf über den Bebauungsplan Nr. 60 "Wollinstraße - Agnes-Miegel-Straße" für das Gebiet nördlich 'Am Treidelweg', östlich des 'Eiderweges',

südlich der 'Usedomstraße' und westlich 'Am Audorfer See'

# Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 16.02.2022



ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB LANDSCHAFT Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-60 mail@elbberg.de www.elbberg.de