Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Trennewurther Straße" für das Gebiet „nördlich der Trennewurther Straße (L 144), östlich der Straße Brustwehr, südlich des Entwässerungsgrabens und westlich des Gewerbegebietes Moorstrich“

Präambel

Aufgrund des § 10 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.11.2019 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 37 für das Gebiet „nördlich der Trennewurther Straße (L 144), östlich der Straße Brustwehr, südlich des Entwässerungsgrabens und westlich des Gewerbegebietes Moorstrich", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2008
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Burger Kurier am 16.01.2009.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.09.2018 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.08.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 03.06.2019 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2019 bis zum 22.07.2019 während folgender Zeiten (Mo - Fr 8 - 12 Uhr, Do 14 - 17 Uhr) nach § 3 Abs. 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, am 08.06.2019 im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. Der In- halt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszule- genden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-burg-st-michaelisdonn. de/Buergerservice-Politik/Aktuelles/Bauleitplanung" ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 07.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   St. Michaelisdonn, den 20.01.2020 — Bürgermeister
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie die in den Plan- unterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Heide, den 08.10.2019 — (Unterschrift)
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.11.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.11.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   St. Michaelisdonn, den 20.01.2020 — Bürgermeister
10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    St. Michaelisdonn, den 20.01.2020 — Bürgermeister
11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 31.01.2020 im Dithmarscher Kurier 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, Entschädigungsansprüchen 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 01.02.2020 in Kraft getreten.

    St. Michaelisdonn, den 04.02.2020 — Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

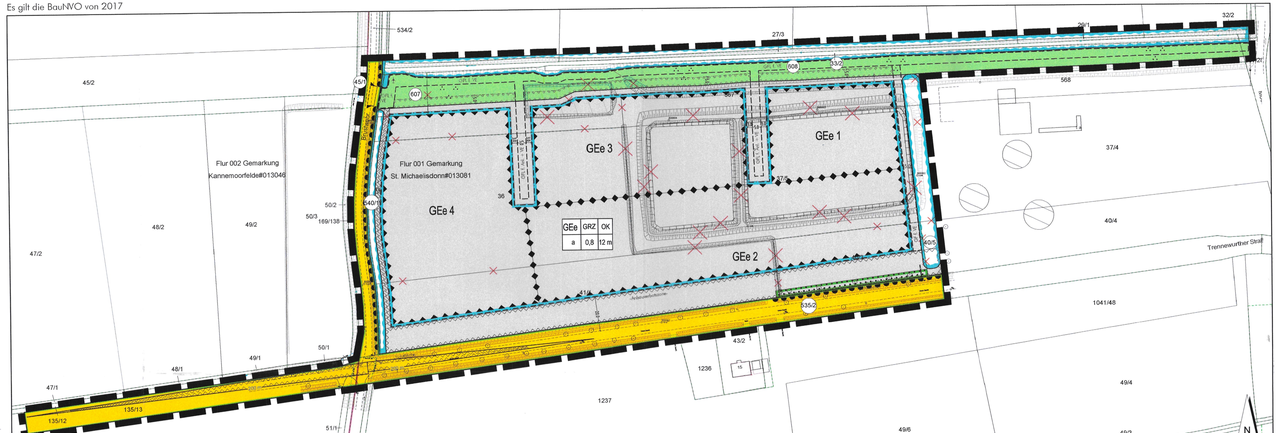
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde St. Michaelisdonn übereinstimmt.

Auf Anfrage beim Amt Burg-St. Michaelisdonn, Abteilung Bauleitplanung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1:1000



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Kreis Dithmarschen, 20.08.2019
Kreis Dithmarschen - Gemeinde St. Michaelisdonn - Gemarkung St. Michaelisdonn - Flur 1 und Gemarkung Kannemoorfelde - Flur 2

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GEe	Gewerbegebiet, eingeschränkt s. Text (Teil B) Nr. 1.1, 1.2 u. 1.3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier max. 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
OK 12 m	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante), hier maximal 12 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) u. (3) BauNVO
	Grabenschutzstreifen	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Sichtfläche	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Grünfläche öffentlich -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
GR pro Mt. + VR	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger + Ver- und Entsorger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
GR zug. VE	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB § 9 (1) Nr. 25 b LNatSchG
GF zug. VE	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
GEe 1	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Teilgebiet GEe 1, siehe Text (Teil B) Nr. 1.1 u. 1.3	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Fläche Anbauverbotszone	§ 9 (6) BauGB § 29 StrWG

Darstellungen ohne Normcharakter

- entfallender Wall
- entfallender Graben
- 15 — Vorhandenes Gebäude
- Vorhandene Flurstückgrenze
- entfallende Flurstückgrenze
- 608 — Flurstücksnummer
- X 1 X / X 2 X / X 3 X — fortfallende Biotopfläche
- Gemarkungs- und Flurgrenze

Text (Teil B)

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

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes (Emissionskontingente)
(§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten":

Teilgebiet	LEK tagsüber dB(A)/m²	LEK nachts dB(A)/m²
GEe 1	ohne Einschränkungen	50
GEe 2	ohne Einschränkungen	43
GEe 3	ohne Einschränkungen	48
GEe 4	ohne Einschränkungen	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006-12, Abschnitt 5

1.2 Relevanzgrenze
(§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

1.3 Binnenwirksamkeit
(§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes und sind nicht binnenwirksam.

1.4 Ausschluss von Einzelhandel
(§ 1 (5) i.V.m. (9), § 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig.

1.5 Ausnahme 1 zum Einzelhandel
(§ 1 (5) u. (9) BauNVO)
Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie eine Größe von 300 m² Geschossfläche nicht überschreiten, sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.6 Ausnahme II zum Einzelhandel
(§ 1 (5) u. (9) BauNVO)
Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes, z.B. besonders großvolumigen Sortimentsbestandteilen, eine Überschreitung erfordert. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.7 Ausschluss von Beherbergungsbetrieben
(§ 1 (5) Nr. 1 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.8 Ausschluss von Wohnungen
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

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

2.1. Gebäude- und Anlagenhöhe
(§ 16 (2) und (6) BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Anlagen beträgt 12 m. Als Ausnahme ist für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO eine maximal zulässige Höhe von 15 m zulässig, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.

2.2. Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 (1) BauNVO)
Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Grundstücken, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzen, gilt das Niveau des dem Baugrundstück nächstgelegenen Punktes der Fahrbahnkante einer Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen in einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. § 6 LBO-SH bleiben davon unberührt.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

4.1 Sichtfeldflächen
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Grabenschutzstreifen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) sind alle Arten von baulichen Anlagen, Versiegel- ungen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

4.2 Sichtfläche an Straßeneinmündungen
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,7 m Höhe über OK Fahrbahnrand unzulässig.

5. Zufahrten (§9 (1) Nr. 10 BauGB)
Von der Straßenverkehrsfläche an der Südseite des Plangebietes (Trennewurther Straße - L 144) sind im Abschnitt zwischen der Straßenverkehrsfläche an der Westseite des Plangebietes (Brustwehr) und der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" maximal zwei Zufahrten in einer maximalen Breite von je 17,0 m zulässig.

6. Oberflächenentwässerung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in die Gräben am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes (GE) durch physikalisch-chemische oder biologische Verfahren zu reinigen. Die Einleitung in andere Gewässer und die Grundstücksversickerung sind unzulässig. Verantwortlich für die Reinigung des Oberflächenwassers sind der Be- triebsleiter und der Grundstückseigentümer. Die Verantwortlichen müssen vor der Inbe- triebnahme der Reinigungsanlagen eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasser- behörde des Kreises Dithmarschen beantragen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Schallbelästigungen und Erschütterungen
(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

7.1 Schallschutz
Für die Gesamt-Außenfassaden gemäß DIN 4109 schutzbedürftiger Büroräume sind erforderliche, bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges} \geq 33$ dB sicherzustellen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das bewertete Bau- Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.

7.2 Erschütterungen
Zum Schutz vor Erschütterungen sind bei Gründungsarbeiten im Plangeltungsbereich nur Bohrpfähle zulässig, Rammpfähle sind unzulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Der Graben an der Ostseite des Plangebietes ist naturnah mit einer wechselnden Böschungsneigung von mindestens 1 : 3 oder flacher zu gestalten. Eine künstliche Abdichtung der Sohle ist nicht zulässig.

9. Anpflanzgebot (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Bei allen Anpflanzungen mit Ausnahme der Fassadenbegrünungen (siehe Ziff. 8.2) sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Bei Abgang einzelner Pflanzen ist ein gleichartiger Ersatz zu Pflanzen.

9.2 Im Gewerbegebiet GEe4 sind die zur Straße Brustwehr orientierten Gebäudefassaden ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 1,5 m Wandlänge ist eine Pflanze zu setzen.

9.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine geschlossene Weidenhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist mit Sträuchern im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen

9.4 Innerhalb der Anbauverbotszone ist in einem Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Trennewurther Straße (L144) mit Ausnahme der Bereiche der geplanten Zufahrten eine Reihe mit mindestens 15 heimischen und standortgerechten Bäumen zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 10,0 m zueinander zu pflanzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens 12-14 cm Stammumfang in 100 cm Stammhöhe aufweisen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18916 zu beachten. Je Baum ist eine Pflanzinsel von mindestens 8,0 m² Größe von Versiegelung frei zu halten.

10. Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) BauGB)
Sobald die Wohnnutzung in dem Gebäude Trennewurther Straße 15 (Flurstück 43/2) nicht mehr zulässig ist, gilt in allen vier Teilgebieten des Gewerbegebietes (GE) einheitlich ein Immissionskontingent nachts (22 bis 6 Uhr) von 54 dB(A)/m².

11. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

11.1 Anbauverbotszone Landesstraße (L 144)
(§ 29 StrWG)
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Landesstraße (L 144) sind alle Arten von Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

11.2 Sichtfelder Gewerbegebietszufahrten (L 144)
(§ 37 StrWG)
Die Sichtfelder, die in der Planzeichnung (Teil A) in nachrichtlicher Übernahme im Einmündungsbereich der Trennewurther Straße (L 144) festgesetzt sind, gelten in denselben Abmessungen auch in den Einmündungsbereichen der geplanten Zufahrten zum Gewerbegebiet.

11.3 Sichtfelder Landesstraße (L 144)
(§ 37 StrWG)
Die Sichtfelder in den Einmündungsbreichen an der Trennewurther Straße (L 144) müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahr- zeugen, sichtbehindernden Bewuchs, Parkplätzen, Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendigen Halteflächen freigehalten werden.

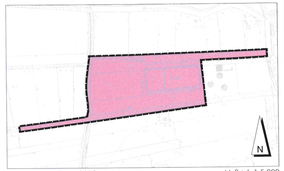
11.4 Bauzeitenregelung
(§ 44 Abs. 1 BNatSchG)
Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen, einschließlich der Beseitigung der naturnahen Stillgewässer und des Weidensumpfwaldes im Gewerbegebiet (GE) ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten.

11.5 Gehölzbeseitigung
(§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Das Entfernen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Hinweis:

Alle genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und in der Deutschen Nationalbibliothek, Leipzig, archiviert.

Übersichtskarte



§ 10 BauGB, 29.11.2019 — Maßstab 1:5.000

Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Trennewurther Straße"

für das Gebiet „nördlich der Trennewurther Straße (L 144), östlich der Straße Brustwehr, südlich des Entwässerungsgrabens und westlich des Gewerbegebietes Moorstrich“

7916-21-SAEG.nb