

Satzung der Gemeinde Buchholz über den Bebauungsplan Nr. 8 "Mühlenstraße"

für das Gebiet „westlich der Mühlenstraße, gegenüber den Grundstücken Mühlenstraße 41 bis 49 sowie Birkenallee 7“
(aufgestellt im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Mühlenstraße" für das Gebiet „westlich der Mühlenstraße, gegenüber den Grundstücken Mühlenstraße 41 bis 49 sowie Birkenallee 7“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke


- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am 10.12.2019.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2019 wurde nach § 13 b BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 10.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2021 bis 02.02.2022 während der Dienstzeiten 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, am 13.12.2021 durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-burg-st-michaelisdonn.de“ (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Bauteilplanung/ Buchholz) ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Buchholz, den 05.03.2022

 Bürgermeister

Heide, den 16. MRZ. 2022

 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Buchholz, den 28.03.2022

 Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 8 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 30.03.2022 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 07.04.2022 in Kraft getreten.

Buchholz, den 07.04.2022

 Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017



Amliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
 Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 26.10.2021

Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung Buchholz - Flur 13 und 6

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl hier maximal 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe hier maximal 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
TH 4,0 m	Traufhöhe hier maximal 4,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
●—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
○	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
■	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
○	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
■	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—Knick—	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25 a BauGB
—Wallhecke—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Wallhecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
—Wallhecke—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Wallhecke-	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
○	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

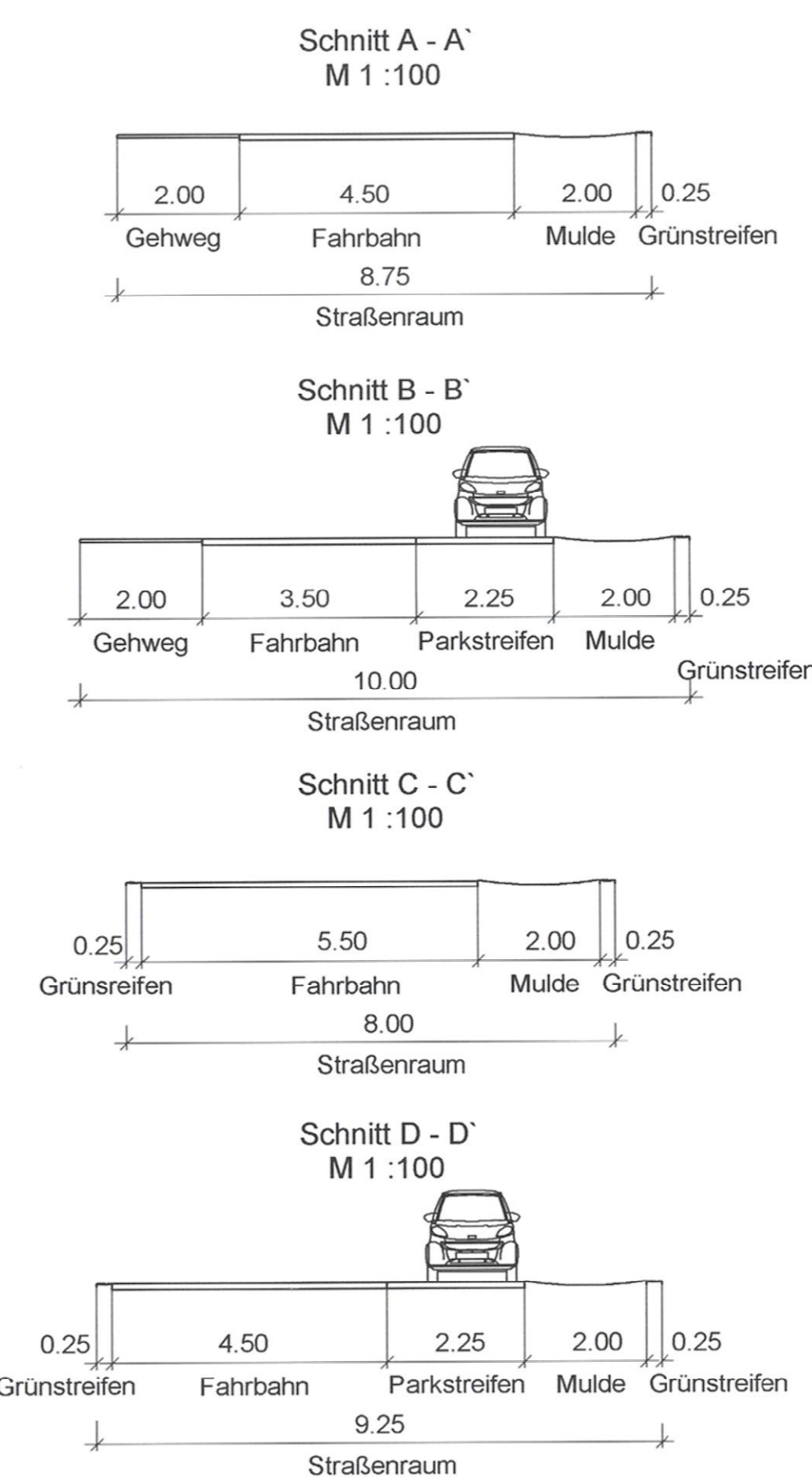
Nachrichtliche Übernahme

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
—Knick—	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erläuterungen
---	geplante Grundstücksgrenze
—	Höhenschichtlinie
17	Nummer des Baugrundstücks
—X—	fortfallender Knick
○	vorhandener Baum Ø 0,3 m bis < Ø 0,6 m
⊗	fortfallender Baum
○	Anpflanzen von Bäumen
○	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser

Straßenquerschnitte



Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 1.1 Ausschluss von Nutzungen
 (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (9) BauNVO; § 13 a BauNVO)
 Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn auf dem Baugrundstück die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13 a Satz 1 BauNVO sind unzulässig.

Die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gargenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

1.2 Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Auf den Baugrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

2. HÖHENBEZUGSPUNKT

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
 Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.

3. EIN- UND AUSFAHRTEN

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 Je Baugrundstück ist nur eine Ein- bzw. Ausfahrt von 4 m Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zulässig.

4. SCHUTZ VON KNICKS

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 Im Abstand von 3 m von dem festgesetzten Knickwallfuß der vorhandenen und geplanten Knicks entlang der Plangebietsgrenzen ist die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen im Abstand von 1 m vom festgesetzten Knickwallfuß der vorhandenen und geplanten Knicks.

5. VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu versickern.

6. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 6.1 Erhaltung von Knicks
 Die im Plangebiet befindlichen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

6.2 Pflanzung und Erhaltung von Wallhecken

Die im Plangebiet zentral als private Grünflächen festgesetzten Wallhecken sind im Rahmen der festgesetzten Pflanzgebote neu herzustellen und im Übrigen insgesamt dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind analog zu Ziffer 6.1 zu bepflanzen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)
 7.1 Außenwände
 Die Außenwände der Hauptgebäude sind aus Verblendmauerwerk, Putz oder Holz zu errichten. Wintergärten, Giebelbereiche und bis zu 25 % der verbleibenden Außenwandflächen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

7.2 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen. Nebendachflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

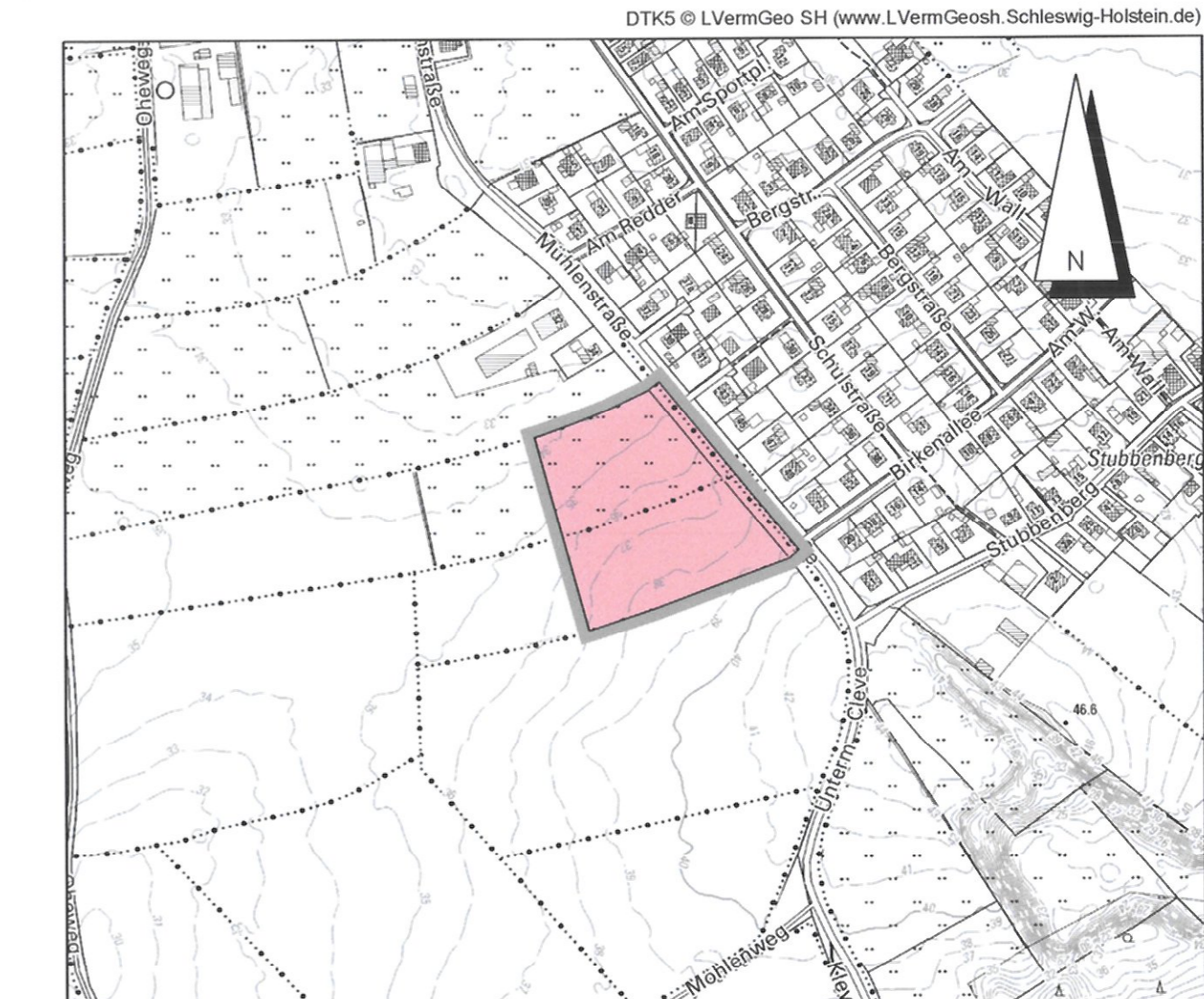
8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 (6) BauGB)
 8.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
 soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten
 (§ 82 (1) Nr. 1 LBO)
 Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 (1) Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 7 des Textes (Teil B)) zuwiderhandelt.

Übersichtskarte



Stand: 16.02.2022

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Buchholz über den Bebauungsplan Nr. 8 "Mühlenstraße"

für das Gebiet

„westlich der Mühlenstraße, gegenüber den Grundstücken Mühlenstraße 41 bis 49 sowie Birkenallee 7“

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

Planungsbüro
Philipp