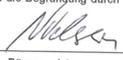


Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 47 "Heisterbergstraße" für das Gebiet „östlich der Heisterbergstraße, südwestlich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland und nördlich des Grundstückes Heisterbergstraße 9“ (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und 13 b BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.02.2022 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für den Bereich WA 1 und nach § 13 b BauGB für den Bereich WA 2 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 "Heisterbergstraße" für das Gebiet „östlich der Heisterbergstraße, südwestlich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland und nördlich des Grundstückes Heisterbergstraße 9“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am 04.12.2019.
- Der Bauausschuss hat am 17.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 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 19.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.11.2021 bis 07.01.2022 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 20.11.2021 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/Bürgerervice-Politik/Aktuelles/Bauleitplanung“ ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.02.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.02.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
St. Michaelisdonn, den 07.02.2022
 Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Heide, den 02.02.2022
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
St. Michaelisdonn, den 07.02.2022
 Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans 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 07.02.2022 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 07.02.2022 im Katasteramt.
St. Michaelisdonn, den 07.02.2022
 Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



Kreis Dithmarschen - Gemeinde Sankt Michaelisdonn und Gemarkung Hopen, Flur 6
Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 31.08.2021

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO		Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
	Grundflächenzahl, hier maximal 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO		Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier -Verkehrslärm-	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO		Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO		Versorgungsleitung unterirdisch, (Ottokraftstoff, Aromaten, Mitteldestillate)	
	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO		Schutzstreifen	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO		Grenze des Schutzstreifens	
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO			

Text (Teil B)

- AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN**
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (9) BauNVO; § 13 a BauNVO)
Im WA 2 sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzung auf dem Baugrundstück 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 im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
- HÖHENBEZUGSPUNKT**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
Die Höhe beulicher Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt des Fahrbahnrandes der Heisterbergstraße. Maßgeblich ist die senkrechte Projektion der Gebäude auf den östlichen Fahrbahnrand.
- HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaus ist maximal eine Wohnung je Haushälfte zulässig.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu versickern.
- SCHALLSCHUTZ**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
5.1 Schutz gegen Außenlärm
Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R_{w,ges} = L_A - 30$ dB besitzen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_A) ergibt sich aus der Abbildung 1.

Für Außenbauteile an den der Bahnstrecke 1210 Elmshorn-Westerland abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zu der Bahnstrecke darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_A um 5 dB gemindert werden.

Abb. 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen



- 5.2 Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern
Im gesamten Geltungsbereich müssen Schlafräume und Kinderzimmer zur Lüftung mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
- 5.3 Schutz von Außenwohnbereichen
Nördlich der 59 dB (A)-Isophone tagsüber müssen hausnahe Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone auf den der Bahnstrecke 1210 Hamburg-Westerland abgewandten Gebäudesiten, d.h. auf der Süd- und/oder Westseite der Wohnhäuser, angeordnet werden.
- 5.4 Abweichung von den Festsetzungen
Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
(§ 9 (6) BauGB)
6.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 8 (1) Satz 1 LBO)
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.

HINWEIS
Die DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und Teil 2) wird vom Amt Burg-St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25712 Burg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Übersichtskarte



Stand: 11.01.2022

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 47 "Heisterbergstraße"

für das Gebiet

„östlich der Heisterbergstraße, südwestlich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland und nördlich des Grundstückes Heisterbergstraße 9“

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

Planungsbüro
Philipp