Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Marner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0214 und 0216“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ___.___._____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46 für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Marner Straße (L 143) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0214 und 0216“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. 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.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 12.04.2023 durchgeführt.

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 per E-Mail am 03.01.2023 und über die BOB-SH Plattform am 23.01.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 21.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB per E-Mail am 28.04.2023 und über die BOB-SH Plattform am 28.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2023 bis 05.06.2023 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 21.04.2023 durch Abruck 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/Bauleitplanung/St. Michaelisdonn) ins Internet eingestellt.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ___.___._____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ___.___._____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   St. Michaelisdonn, ___.___._____ _____
   Bürgermeister

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

   Heide, ___.___._____ _____
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    St. Michaelisdonn, ___.___._____ _____
    Bürgermeister

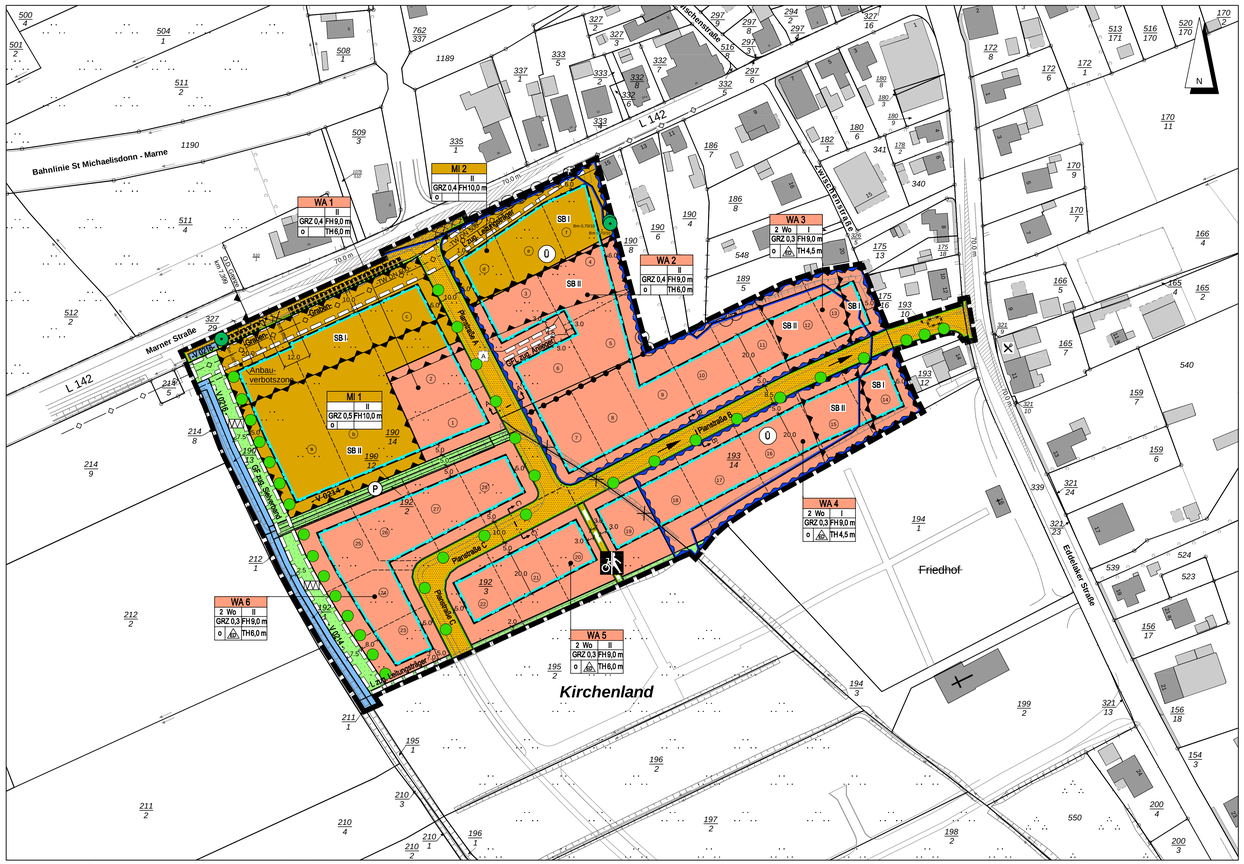
11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ___.___._____ (vom ___.___._____ bis ___.___._____ durch Aushang) 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.

    St. Michaelisdonn, ___.___.____ _____
    Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: © Geobasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 Stand: 03.02.2023

Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn - Flur 2

Text (Teil B)

1. ART DER NUTZUNG
   (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO sowie § 1 (7) und (9) BauNVO)

1.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen
Im Plangebiet sind Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 400 m² Geschossfläche unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche zwischen 200 und 400 m² sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3 Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
(§ 12 (6) BauNVO)
Auf den Baugrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (5) sowie § 18 (1) BauNVO)

2.1 Mindesthöhe des Erdgeschosssockels
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens im Rohbau muss mindestens auf Höhe des Höhenbezugspunktes liegen, darf aber eine maximale Höhe von 50 cm über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Höhenbezugspunkt
Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Baufeldern MI 1 und MI 2 sowie WA 1 und WA 2 ist 1,00 m über Normalhöhennull (NHN).

Für die Baufelder WA 3 bis WA 6 wird ein Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Gebäude von 1,20 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

3. HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den Baufeldern WA 3 bis WA 6 dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung errichtet werden.

4. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung- ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Das auf den privaten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.

5. VERSIEGELUNG VON ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (5) BauNVO und § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO)
Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind, dürfen vollständig versiegelt werden. Die Versiegelung ist nicht auf die angeschlossenen Grundstücke anzurechnen.

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

6.1 Anpflanzen von Straßenbäumen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens
- entlang der Planstraße A sechs,
- entlang der Planstraße B zehn und
- entlang der Planstraße C fünf

heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Baumscheibe in einer Größe von mindestens 9 m² dauerhaft von Versiegelung freizuhalten.

6.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken
Je vollendete 10 m Grundstückslänge ist auf den entlang der Vorfluter 0214 und 0216 gelegenen Grundstücken in den Baufeldern MI 1 und WA 6 ein heimischer und standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. SCHALLSCHUTZ
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutz gegen Außenlärm
Zum Schutz vor Außenlärm sind im Schallbereich 1 (SB I) und im Schallbereich 2 (SB II) Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume und ähnliche störempfindliche Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109:2018_01 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 1 und Teil 2) entsprechen.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109:2018-01 wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB.

Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ergibt sich aus Abbildung 1.

Für Außenbauteile von Büroräumen u. ä. kann das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) um 5 dB vermindert werden.

Für Aufenthaltsräume an der Landesstraße 142 (Marner Straße) und der Landesstraße 138 (Eddelaker Straße) abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zu den Landesstraßen darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

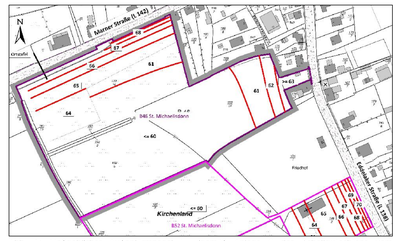


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (gemäß Anlage 6 des Schallgutachtens vom 10.10.2022)

7.2 Schutz von Schlafräumen
Zum Schutz der Nachtruhe müssen in Schallbereich 1 (SB I) Schlafräume und Kinderzimmer mindestens ein Fenster an der nicht der Landesstraße 142 bzw. Landesstraße 138 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

7.3 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.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

8.1 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.

8.2 Befestigte Freiflächen
Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

8.3 Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind nur als offene Einfriedung bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf den entlang der Vorfluter 0214 und 0216 gelegenen Grundstücken in den Baufeldern MI 1 und WA 6 sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zu errichten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten
(§ 84 (1) Nr. 1 LBO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 8 des Textes (Teil B)) zu Dächern, befestigten Freiflächen und Einfriedungen zuwiderhandelt.

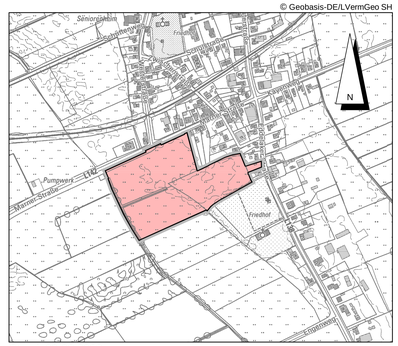
DIN 4109
Die DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und Teil 2) wird vom Amt Burg-St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25712 Burg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Schattenwurf
Im Plangebiet kann es temporär zu Verschattungen durch Windenergieanlagen kommen. Es wird empfohlen, semitransparente Vorhänge oder Jalousien bei den vorhandenen Wohnraumfenstern mit Sichtverbindung zu den Windenergieanlagen zu installieren.

Übersichtskarte

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

© Geobasis-DE/LVermGeo SH



Stand: 09.08.2023

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 4	BauGB BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 6	BauGB BauNVO
GRZ 0,5	Grundflächenzahl, hier maximal 0,5	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
FH 10,0 m	Firsthöhe, hier maximal 10,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
TH 6,0 m	Traufhöhe, hier maximal 6,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (5)	BauGB BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6	BauGB
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (2)	BauGB BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
P	Private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
	Private Grünfläche -Schutzgrün-	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
	Wasserfläche -Verbandsvorfluter-	§ 9 (1) Nr. 16	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16	BauGB
GFL zug. Anlieger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger	§ 9 (1) Nr. 21	BauGB
L zug. Leitungsträger	Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21	BauGB
GFL zug. Sielverband	Geh- und Fahrrecht zugunsten Sielverband	§ 9 (1) Nr. 21	BauGB
SB II	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetz, hier Schallbereich II	§ 9 (1) Nr. 24	BauGB
Graben	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern -Graben-	§ 9 (1) Nr. 25 b	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7)	BauGB

Nachrichtliche Übernahme

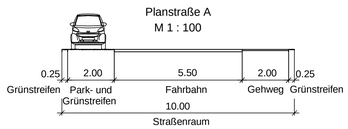
0	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz -Überschwemmungsgebiet-	§ 9 (1) Nr. 16	BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 8 (1) Nr. 9 § 9 (1) Nr. 25 b	LNatSchG BauGB
	Versorgungsleitung unterirdisch, Trinkwasser, - TW DN 500 -	§ 9 (1) Nr. 13	BauGB
O.D. Grenze	Grenze der Ortsdurchfahrt	§ 9 (4)	StrWG
	Anbauverbotszone	§ 29 (1)	StrWG
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1)	StrWG

Darstellungen ohne Normcharakter

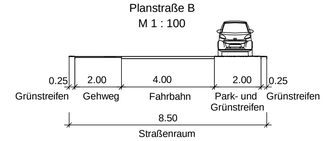
- geplante Grundstücksgrenze
- 5 a — Kennzeichnung der Baugrundstücke
- Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Text (Teil B), Ziffer 6.1 und 6.2)
- vorhandener Baum < 0,6 m Stammdurchmesser
- Bm 0,70/10 — Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
- entfallender Baum
- entfallender Graben
- entfallendes Gebäude
- Sichtfeld
- Einbahnstraße
  Pfeil in vorgesehener Fahrtrichtung
- A — Stellplätze für Abfallbehälter

Straßenquerschnitte

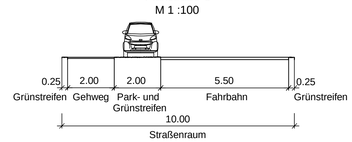
Planstraße A
M 1 : 100



Planstraße B
M 1 : 100



Planstraße C
M 1 :100



Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet

„westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Marner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0214 und 0216“

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

Planungsbüro Philipp