

Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbeflächen Moorstrich“ für das Gebiet „nördlich der Gewerbeflächen an der Trennewurth Straße (L 144), östlich der Brustwehr und südlich des Moorstrich“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.12.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet „nördlich der Gewerbeflächen an der Trennewurth Straße (L 144) und südlich des Moorstrich“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am 16.08.2024.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 17.08.2024 bis 18.09.2024 durchgeführt.
- 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 18.04.2024 und über die BOB-SH Plattform am 18.04.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 18.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB per E-Mail am 26.09.2024 und über die BOB-SH Plattform am 30.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 30.09.2024 bis 06.11.2024 gemäß § 3 (2) BauGB im Internet unter der Adresse „www.amt-burg-st-michaelisdonn.de“ (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Bauleitplanung/St. Michaelisdonn) eingestellt. Zusätzlich sind die Planunterlagen in der Amtsverwaltung Burg-St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25712 Burg (Dithm.), öffentlich ausgelegt worden. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per E-Mail, schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.09.2024 durch Abdruck im Dithmarscher Kurier örtlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde zudem am 25.09.2024 unter der Adresse „www.amt-burg-st-michaelisdonn.de“ (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Bauleitplanung/St. Michaelisdonn) in das Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
St. Michaelisdonn, 20. DEZ. 2024
 Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Heide, 03. JAN. 2025
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
St. Michaelisdonn, 15. JAN. 2025
 Bürgermeister
- 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 20. JAN. 2025 örtlich 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 zum 23. JAN. 2025 Kraft getreten.
St. Michaelisdonn, 23. JAN. 2025
 Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo S-H/CC BY 4.0 Stand: 23.04.2024

Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn - Flur 1

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
	Gewerbegebiet, eingeschränkt gemäß Text (Teil B), Ziffer 1.1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier maximal 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
H _{max} 12,0 m	Höhe maximal, hier 12,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
	Höhenbezugspunkt über NHN, hier 1,5 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 (1) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (2) BauNVO
	Umgr. freizuhalt. Flächen -Grabenschutzstreifen-	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	private Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Wasserfläche -Verbandsvorfluter-	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Wasserfläche -Graben-	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Umgr. von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Stielverband und Gemeinde	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Geh- und Fahrrecht zugunsten Stielverband	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 37
	fortfallende Böschungskante
	fortfallender Graben
	Höhenschichtlinie
	Anpflanzung von Einzelbäumen
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes (Emissionskontingente)

(§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

1.1.1 Festsetzung von Emissionskontingenten

Zulässig sind im Teilgewerbegebiet GE 3 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tagsüber (6 - 22 Uhr) noch nachts (22 - 6 Uhr) überschreiten.

Teilgebiet	LEK tagsüber dB(A)/m ²	LEK nachts dB(A)/m ²
GE 3 ohne Einschränkungen		48

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

1.1.2 Relevanzgrenze

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

1.1.3 Binnenwirksamkeit

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes und sind nicht binnenwirksam.

1.2 Ausschluss von Einzelhandel

(§ 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO)

1.2.1 Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig. Dies gilt nicht für Recyclingprodukte aus Abfall.

1.2.2 Ausnahme I zum Einzelhandel

Ausnahmeweise 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.

1.2.3 Ausnahme II zum Einzelhandel

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmeweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes, z. B. bei besonders großvolumigen Sortimentsbestandteilen, eine Überschreitung erfordert. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.3 Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und Wohnungen

(§ 1 (5) i. V. m. (9) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen 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 12,0 m. Als Ausnahme ist für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO eine maximal zulässige Höhe von 15,0 m zulässig, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.

2.2 Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 (1) BauNVO)

2.2.1 Bezugspunkt im GE 3

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen im GE 3 ist der höchste Punkt des Fahrbahndeckes der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei Grundstücken, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzen, gilt das Niveau des dem Baugrundstück nächstgelegenen Punktes der Fahrbahnkante einer Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt.

2.2.2 Bezugspunkt im GE 5

Höhenbezugspunkt im GE 5 ist eine Höhe von 1,5 m über Normalhöhennull (NNH).

3. ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.

4. ZUFAHRTEN ZUM GE 5

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ausnahmeweise kann die Lage der privaten Straßenverkehrsflächen zwischen den Teilgebieten GE 3 und GE 5 von den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Straßenverkehrsflächen abweichen, soweit wasserwirtschaftliche Bedenken nicht bestehen.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

(§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)

Das Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in die Gräben an den Plangebietsrändern durch physikalisch - chemische oder biologische Verfahren zu reinigen.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHALLBELÄSTIGUNGEN UND ERSCHÜTTERUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallschutz

Für die Gesamt-Außenfassaden gemäß DIN 4109 schutzbedürftiger Büroräume sind erforderliche, bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ \geq 33 dB sicherzustellen.

6.2 Erschütterungen

Zum Schutz vor Erschütterungen sind bei Gründungsarbeiten im Plangebietsbereich nur Bohrpfähle zulässig. Rammfähle sind unzulässig.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Im Teilgebiet GE 5 sind im Westen zwischen Baugrenze und Wasserfläche mindestens 10 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einzelbäume sind mit einem Abstand von ca. 12 m untereinander in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, und mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. BEDINGTES BAURECHT

(§ 9 (2) BauGB)

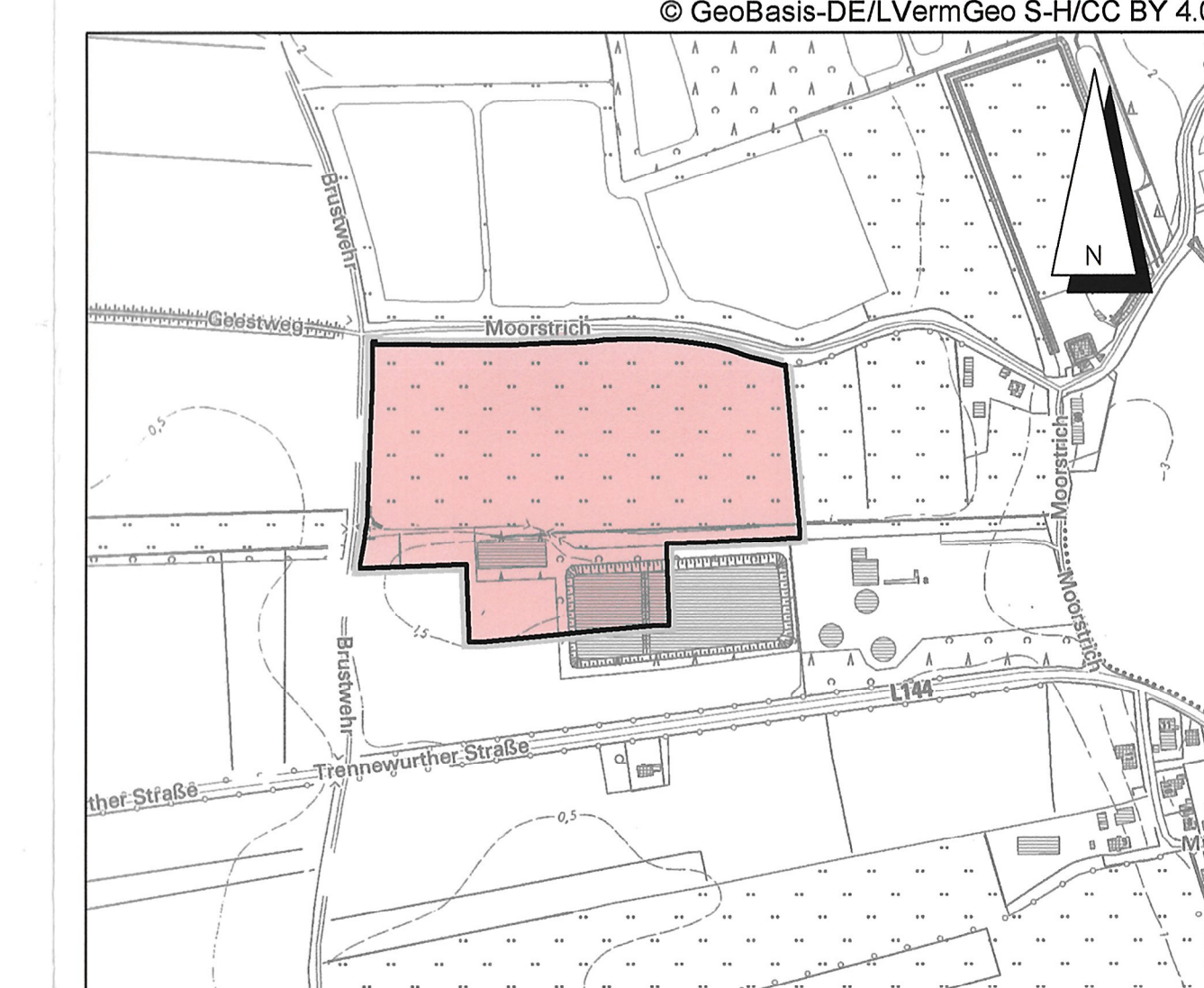
Sobald die Wohnnutzung in dem Gebäude Trennewurth Straße 15 (Flurstück 43/2) nicht mehr zulässig ist, gilt in dem Teilgebiet GE 3 des Gewerbegebietes ein Immissionskontingent nachts (22 - 6 Uhr) von 54 dB(A)/m².

HINWEIS

DIN 4109 und DIN 45691

Die DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und Teil 2) und die DIN 45691:2006-12 werden vom Amt Burg-St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25712 Burg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Übersichtskarte



Stand: 28.11.2024 DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 51 „Gewerbeflächen Moorstrich“ für das Gebiet
„nördlich der Gewerbeflächen an der Trennewurth Straße (L 144), östlich der Brustwehr und südlich des Moorstrich“