

Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 45 a "Grüne Insel"

für das Gebiet „nördlich des Helser Geestweges und östlich der Straße Marschenblick sowie südlich der Bebauung am Grünen Weg“
(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10' des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.08.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 a "Grüne Insel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.06.2024.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Dithmarscher Kurier" am 24.02.2025.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.2025 wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.04.2025 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 15.05.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 45 a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 15.05.2025 bis 20.06.2025 gemäß § 3 (2) BauGB im Internet unter der Adresse "www.amt-burg-st-michaelisdonn.de" (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Bauleitplanung/St.Michaelisdonn) zur Einsichtnahme bereitgestellt. Zusätzlich sind die Planunterlagen in der Amtsverwaltung Burg - St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25712 Burg, 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 14.05.2025 durch Abdruck im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.08.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.08.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

St. Michaelisdonn, 19. AUG. 2025



Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle Angaben zum Kataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Heide, 29. AUG. 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, 23. SEP. 2025



Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans wurde durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stellungnahmen der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13. OKT. 2025 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 14. OKT. 2025 in Kraft getreten.

St. Michaelisdonn, 15. OKT. 2025



Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017 / 2023

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage:
© GeoBasis-DE/LVermGeo S-H/CC BY 4.0 Stand: 12.05.2025

Kreis Dithmarschen - Gemeinde St. Michaelisdonn - Gemarkung Westdorf - Flur 1 und 2

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, hier maximal 0,35	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 12,00 m	Firsthöhe, hier maximal 12,00 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 Nutzungen		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
Einzelhaus-Symbol	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
Baugrenze		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
Öffentliche Verkehrsfläche-Symbol	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Private Verkehrsfläche-Symbol	private Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität-		§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
private Grünfläche -Gärten-		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
private Grünfläche -Spielplatz-		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
16 GGa/GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen/ Gemeinschaftsstellplätzen, hier 16	§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
SB I	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallbereich 1	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Knick	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 9 (6) BauGB
Abwasser-Pumpwerk		§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Abwasser-Pumpwerk		§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenschichtlinie	
1	Nummer des Teilgebietes
Bestand Wohngebäude	
Bestand Nebengebäude	
Baumpflanzungen entsprechend Text (Teil B) Ziffer 5	

Text (Teil B)

- KNICKSCHUTZSTREIFEN**
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
In einem Abstand von mindestens 3 m zu den nachrichtlich übernommenen Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig. Dies gilt nicht für offene Einfriedungen in mindestens 1 m Abstand zum festgesetzten Knick. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für GGa / GSt, können die Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten bis zu einem Abstand von 1 m an den nachrichtlich übernommenen Knick heranreichen.
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN**
(§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
Die Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (GGa / GSt) dienen der Unterbringung von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen für das Wohngebiet WA 1. Die zur Deckung des Stellplatzbedarfs zusätzlich erforderlichen Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugebiete zulässig.
- SCHALLSCHUTZ**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Schutz gegen Außenlärm**
Zum Schutz vor Außenlärm sind im Schallbereich 1 und 2 (SB I und 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.

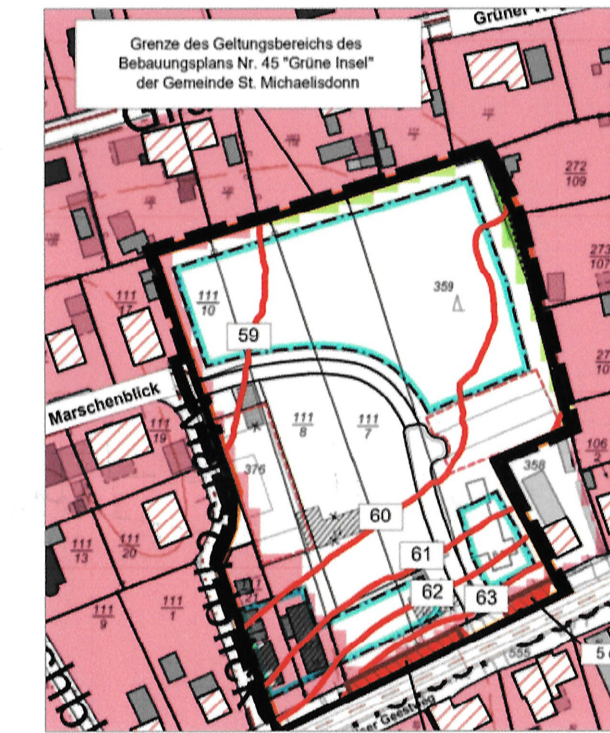


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a gemäß Anlage 3 des Schallgutachtens vom 05.07.2019

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

Für Außenbauteile auf der von den Landesstraßen L 138 und L 144 sowie des Helser Geestweges abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

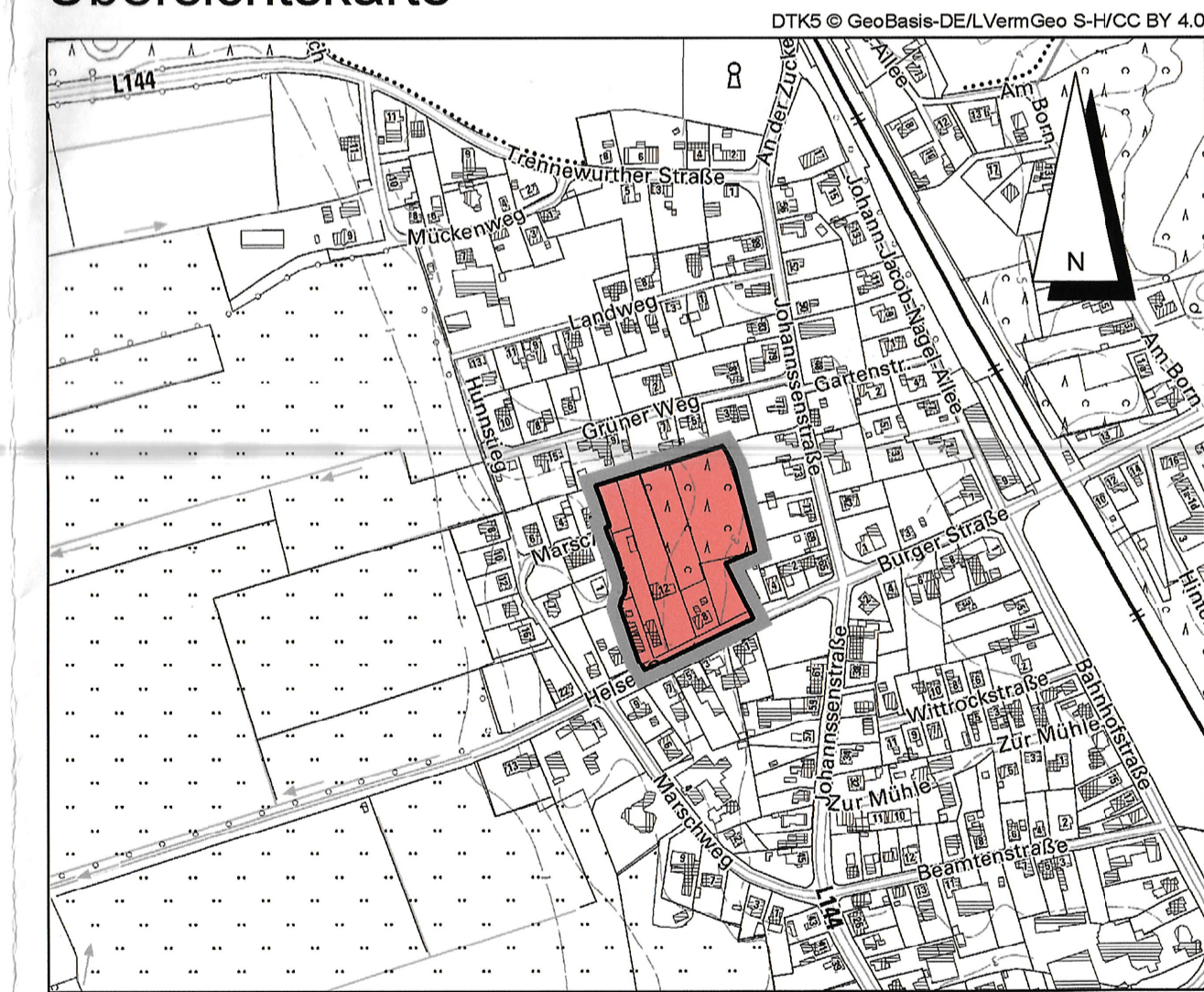
- Schutz von Schlafräumen**
Schlafräume und Kinderzimmer im Schallbereich 1 müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an den nicht der Landesstraße 138, Landesstraße L 144 und des Helser Geestweges zugewandten Gebäudeseiten besitzen oder die Fenster müssen mit schalldämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
- ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN**
(§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)
Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze an der Straße Marschenblick sind die vier Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu ersetzen.
- ERHALTUNG UND SCHUTZ VON KNICKS**
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Die nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu schließen. Je laufender Meter Knick sind mindestens zwei Gehölze zu pflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 9 (1) Satz 1 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

HINWEISE

- 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.
- ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsabstände sind die Schutzfristen gemäß § 39 (5) BNatSchG einzuhalten.

Übersichtskarte



Stand: 23.07.2025

DTK 5, Maßstab 1 : 5000

Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 45 a "Grüne Insel"

für das Gebiet

„nördlich des Helser Geestweges und östlich der Straße Marschenblick sowie südlich der Bebauung am Grünen Weg“

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

Planungsbüro
Philipp