

# Satzung der Gemeinde Burg über den Bebauungsplan Nr. 18 "ehemalige Sackfabrik" für das Gebiet "Erwin-Behn-Straße 12" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

## Planzeichnung (Teil A)



### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO		private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB	
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, hier maximal 0,6	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB	
FH 10,0 m	Firsthöhe, hier maximal 10,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO		<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	§ 9 (6) BauGB	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO		<b>Planzeichen</b>	Rechtsgrundlage	
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO		Waldschutzstreifen	§ 24 LWaldG	
				-Knick-	zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

## Text (Teil B)

### 1. ART DER NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

#### 1.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen

(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Im Plangebiet sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig.

- Ausnahmsweise sind Einzelhandelseinrichtungen zulässig, wenn sie
- eine Größe von 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht überschreiten,
  - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
  - der Einzelhandel in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (z. B. bei besonders großvolumigen Sortimentsbestandteilen) eine Überschreitung erfordert; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.

#### 1.2 Ausschluss von Betrieben mit hohem Schwerverkehrsaufkommen

(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Zur Minimierung des Schwerverkehrsaufkommens werden die folgenden Betriebe ausgeschlossen:

- Großhandelsbetriebe,
- Speditionen und Omnibusbetriebe,
- Reparaturwerkstätten für LKWs und Landmaschinen.

#### 1.3 Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungstätten

(§ 1 (5) und (6) BauNVO)

Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

### 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Gebäude- und Anlagenhöhe

(§ 16 (2) und (6) BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Anlagen beträgt 10 m. Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen eine Höhe von 10 m überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.

#### 2.2 Höhenbezugspunkte

(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkt für die maximale Höhe der Gebäude ist der höchste Punkt des vorhandenen Geländes (Höhenlinien in der Planzeichnung) innerhalb der Grundfläche des Gebäudes.

### 3. ABWEICHENDE BAUWEISE

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

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

### 4. ABSTAND ZU KNICKS

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Zum Schutz der vorhandenen Knicks sind auf den Baugrundstücken bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO in einem Abstand von 2 m zur festgesetzten Begrenzung des Knicks (Knickfuß) unzulässig. Höhenveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedigungen.

### 5. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

#### 5.1 Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm

Zum Schutz vor Außenlärm sind Betriebswohnungen (nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) sowie Büroräume und ähnliche störempfindliche Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den Anforderungen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109:1989-11 entsprechen. Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ext} > 35$  dB besitzen. Außenbauteile von Büroräumen müssen ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,ext} > 30$  dB besitzen.

#### 5.2 Schutz der Nachtruhe

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

### 6. ERHALTUNG VON KNICKS

(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

### HINWEIS

Nicht gebäudebezogene Nutzungen (z. B. Lagerflächen von Lagerbetrieben) oder die Spielfelder eines Sportbetriebes sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 28.08.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "ehemalige Sackfabrik" für das Gebiet "Erwin-Behn-Straße 12", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier am 09.05.2012 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am 12.06.2012 durchgeführt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.2012 bis 09.08.2012 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 geltend gemacht werden können, am 30.06.2012 durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung wurde angegeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird. Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen beim Beschluss über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.08.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit der Änderung der Planung wurden die Anregungen der Fachplanungsträger berücksichtigt. Der Kreis Dithmarschen hat keine Bedenken gegen die Planänderung. Der Vorhabenträger ist mit der Maßnahme einverstanden. Sonstige Dritte werden durch die Planänderung weder erstmalig noch schwerer als bisher berührt. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4 a wurde darüber hinaus nicht für erforderlich erachtet.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.08.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Burg, den 15. Jan. 2013

Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am 18.07.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Heide, den 5.10.2012

Bürgermeisterin

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Burg, den 15. Jan. 2013

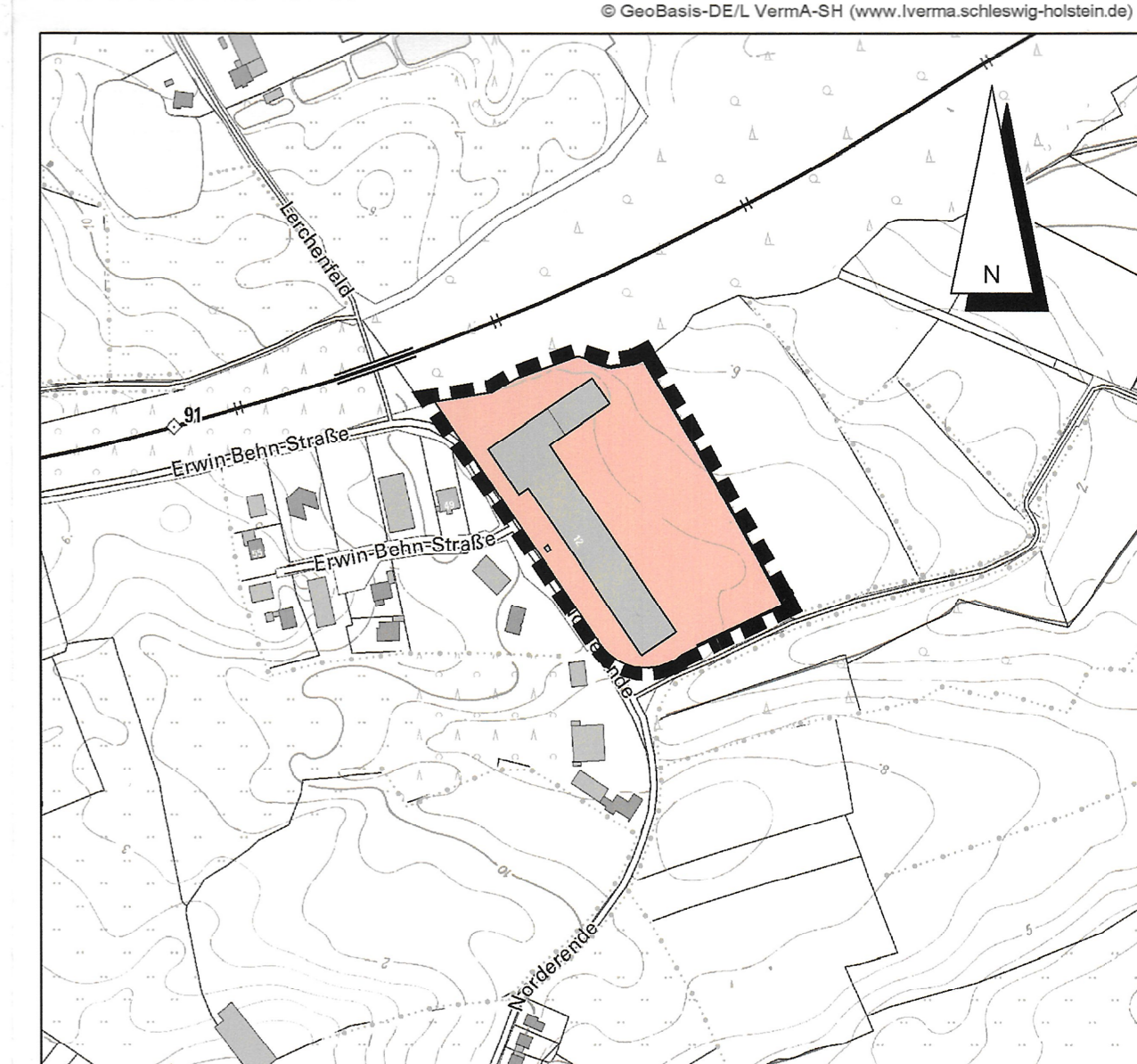
Bürgermeisterin

- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 18 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.01.2013 durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 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 15.01.2013 in Kraft getreten.

Gemeinde Burg, den 21.01.2013

Bürgermeisterin

### Übersichtskarte



Stand: 23.08.2012

DTK, Maßstab 1 : 5000

## Satzung der Gemeinde Burg über den Bebauungsplan Nr. 18 "ehemalige Sackfabrik"

für das Gebiet

"Erwin-Behn-Straße 12"

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

Planungsbüro  
**Philipp**