

# Entwurf zur Satzung der Gemeinde Burg über den Bebauungsplan Nr. 23 "Amtskoppel"

## für das Gebiet "nördlich des Schulzentrums, westlich hinter der Bebauung am Brandholzweg und südlich der Verbrauchermärkte"

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB)

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Amtskoppel" für das Gebiet "nördlich des Schulzentrums, westlich hinter der Bebauung am Brandholzweg und südlich der Verbrauchermärkte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

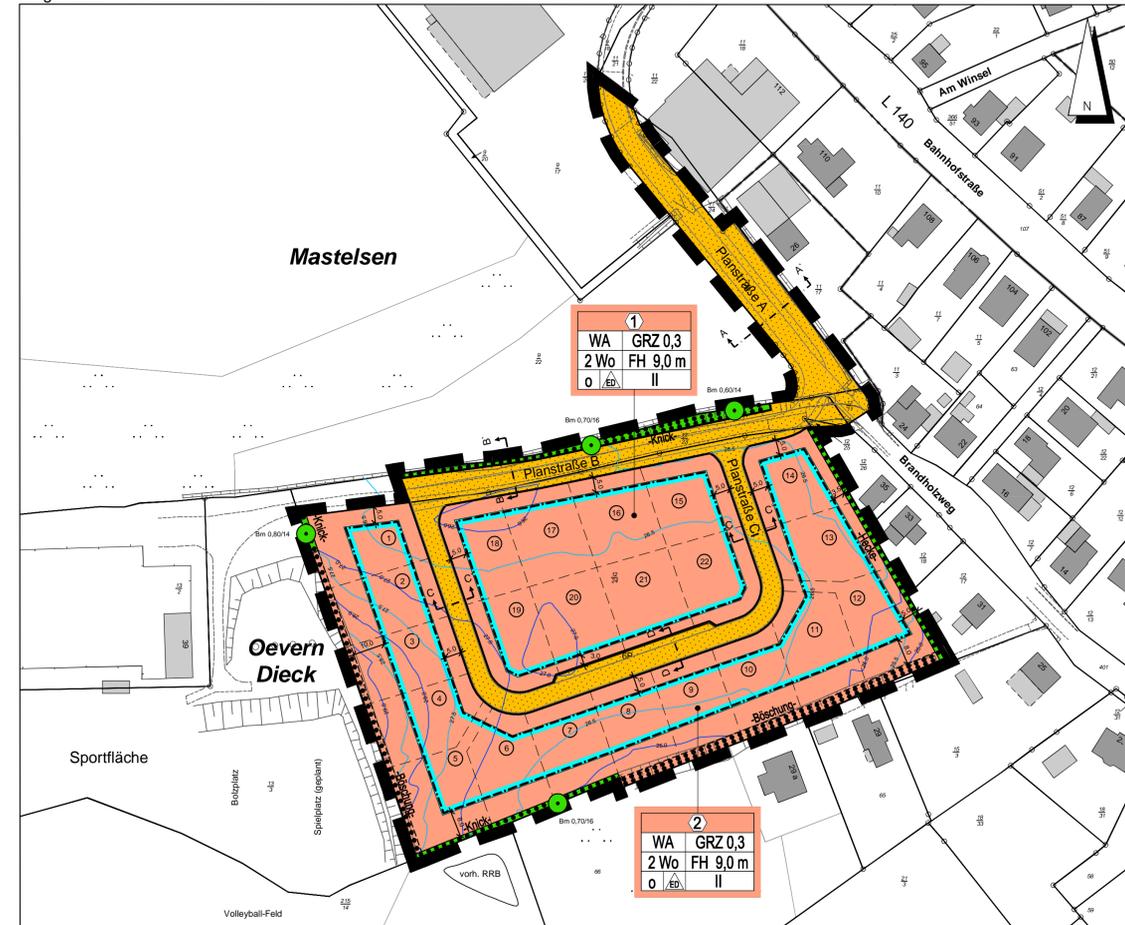
### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier ... erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde am ... durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
  - Der Bau- und Wegausschuss hat am ... den Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 23 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 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom ... bis ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ... ins Internet eingestellt.
  - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat des Bebauungsplans Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Burg, den ... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- ... den ...
- Die Satzung über die des Bebauungsplans Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aus gefertigt und ist bekannt zu machen.
- Burg, den ... Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 23 durch die Gemeindevertretung 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 vom ... bis ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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.
- Burg, den ... Bürgermeister

### Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/2017

Maßstab 1 : 1.000



amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®  
Kartengrundlage: Herausgeber: LVermGeo S-H Stand: 21.07.2017  
Kreis Dithmarschen, Gemeinde und Gemarkung Burg - Flur 4

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier maximal 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe, hier maximal 9 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
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
—	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen mit zu erhaltenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

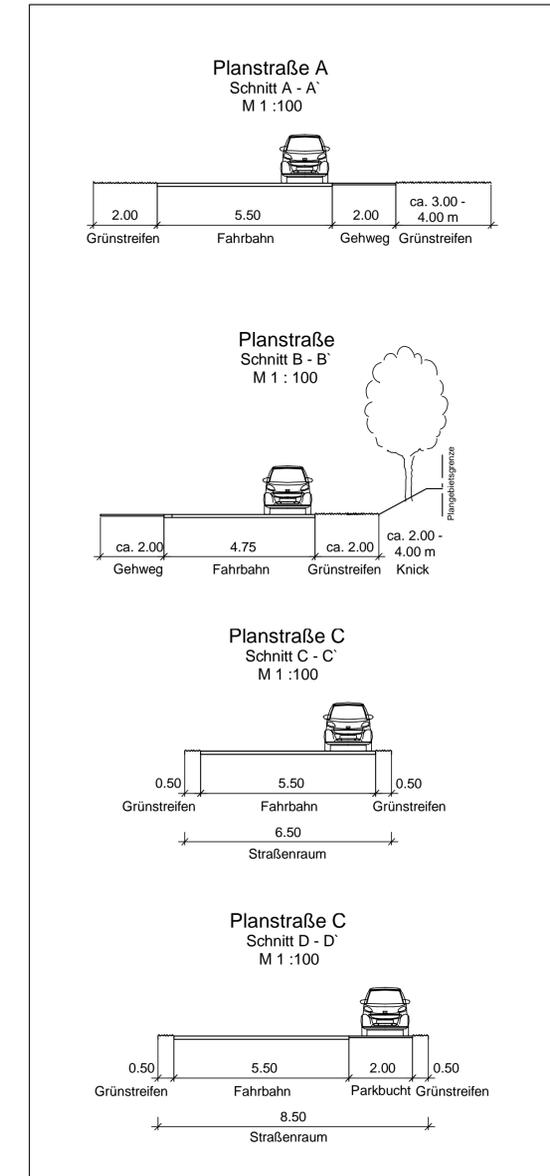
#### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
Knick	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Hecke	vorhandene und zu erhaltende Hecke	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

#### Darstellungen ohne Normcharakter

—	geplante Grundstücksgrenze
—	Höhenschichtlinie
①	Nummer des Teilgebietes
③	Nummer des Baugrundstückes
—	vorgesehene Parkplätze
—	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser

### Straßenquerschnitte



### Text (Teil B)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
  - Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
 

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe sowie
    - Tankstellen grundsätzlich unzulässig.
  - Beschränkungen für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)
 

Auf den Baugrundstücken sind zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten Baugrenze überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
- HOHENBEZUGSPUNKT (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)
 

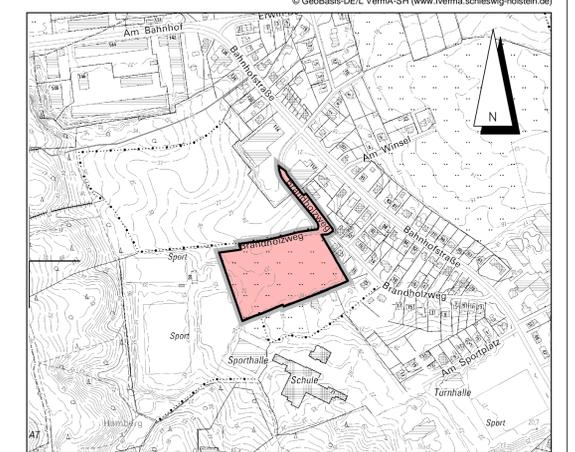
Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.
- HOCHSTZAHL VON WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaus ist maximal eine Wohnung je Haushälfte zulässig.
- ABSTAND ZU KNICKS, HECKEN UND BÖSCHUNGSKANTEN (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 

In einem Abstand von mindestens 5 Metern zum westlichen Knick sowie zur westlichen Böschungskante sind auf den Baugrundstücken bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nicht zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für offene Einfriedungen. Zum südlichen Knick, zur südlichen Böschungskante sowie zur Hecke sind auf den Baugrundstücken in einem Abstand von 3 m bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig.
- ERHALTUNG VON KNICKS (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 

Die vorhandenen und nachrichtlich übernommenen Knicks und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit mindestens zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufender Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

### Übersichtskarte



### Entwurf zur Satzung der Gemeinde Burg über den Bebauungsplan Nr. 23 "Amtskoppel"

für das Gebiet

"nördlich des Schulzentrums, westlich hinter der Bebauung am Brandholzweg und südlich der Verbrauchermärkte"

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

Planungsbüro  
**Philipp**