

Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Ortskern"

für das Teilgebiet „westlich der Johannßenstraße, östlich des Sky-Marktes, einschließlich des Feuerwehrgerätehauses“

(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 16.10.2017 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Ortskern" für das Teilgebiet "westlich der Johannßenstraße, östlich des Sky-Marktes, einschließlich des Feuerwehrgerätehauses", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

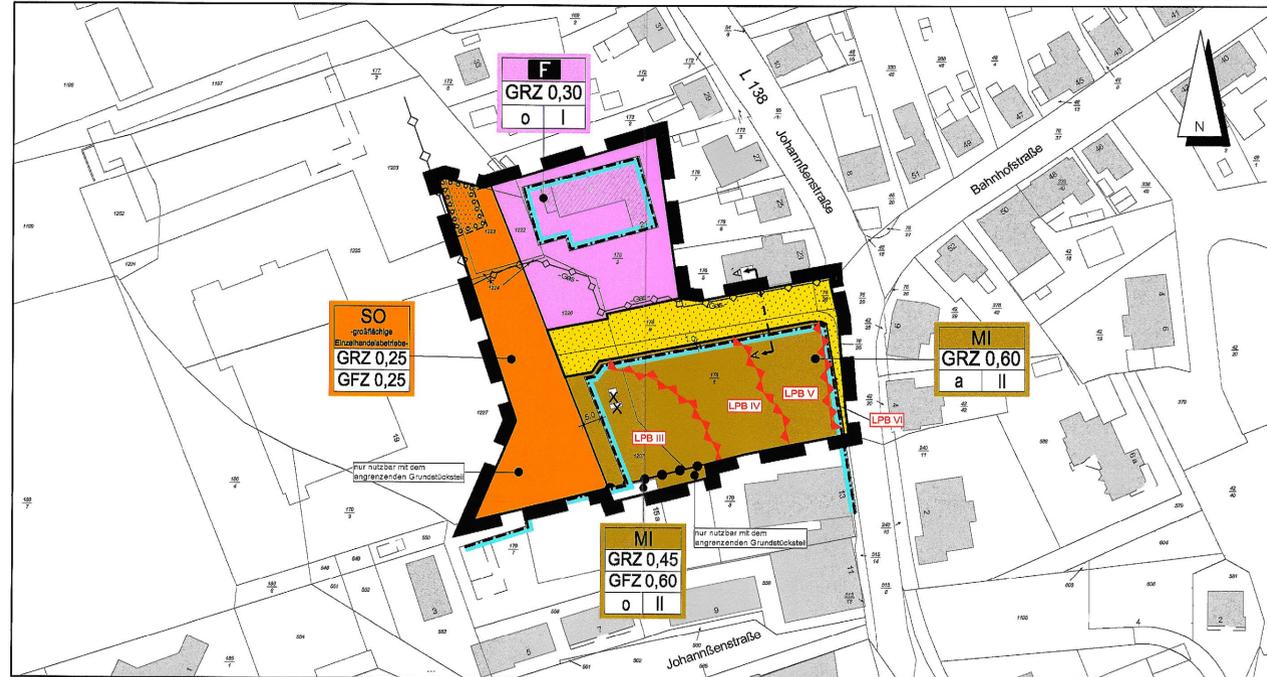
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.02.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier am 29.05.2015 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde am 24.11.2016 durchgeführt.
 - Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.
 - Die Gemeindevertretung hat am 24.11.2016 den Entwurf zur Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 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 06.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf zur Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.02.2017 bis 20.03.2017 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 08.02.2017 durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier bekannt gemacht.
 - Der Bauausschuss hat am 26.04.2017 beschlossen, den Entwurf zur Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 nach § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 26.06.2017 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf zur Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2017 bis 21.07.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB erneut 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 28.06.2017 durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier bekannt gemacht.
 - Der Bauausschuss hat am 09.08.2017 beschlossen, den Entwurf zur Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 nach § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 10.08.2017 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf zur Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.08.2017 bis 04.09.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB erneut 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 10.08.2017 durch Veröffentlichung im Dithmarscher Kurier bekannt gemacht.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.10.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.10.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- St. Michaelisdonn, den 14.05.2018
- Melzer*
Bürgermeister
- Heide, den 30.11.2017
- Melzer*
Bürgermeister
- St. Michaelisdonn, den 14.05.2018
- Melzer*
Bürgermeister
- St. Michaelisdonn, den 25.05.2018
- Melzer*
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/2013

Maßstab 1 : 1.000



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: LVermGeo S-H Stand: 01.07.2017

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

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
MI	Mischgebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
SO	Sondergebiet - großflächige Einzelhandelsbetriebe-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (3) BauNVO
GRZ 0,60	Grundflächezahl, hier maximal 0,60	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
GFZ 0,45	Geschoßflächenzahl, hier maximal 0,45	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 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
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
F	Fläche für den Gemeinbedarf -Feuerwehr-	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
LPB III	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
—◇—◇—	Nachrichtliche Übernahme - Gas -	§ 9 (6) BauGB
X	Darstellung ohne Normcharakter entfallende Umspanntrafo-Stationen	

Text (Teil B)

1. ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 2 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der festgesetzten Fläche Sondergebiet -großflächige Einzelhandelsbetriebe- sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf -Feuerwehr- durch Garagen und Stellplätze sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2. ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO, zulässig.

3. SCHALLSCHUTZ

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz vor Immissionen sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, insbesondere Wohn-, Schlaf- und Büroräume, mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109: 2016-07, Schallschutz im Hochbau entsprechen. Den Lärmpegelbereichen sind die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 : 2016 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w, res}$ zugeordnet.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 entsprechend Planzeichnung	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w, res}$	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

3.2 Schutz von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen

Büroräume in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI, die zum andauernden geistigen Arbeiten vorgesehen sind sowie Wohn- und Schlafräume im gesamten Plangebiet, sind so zu gestalten, dass sie mindestens über ein Fenster verfügen, das sich an einer nicht der Johannßenstraße zugewandten Gebäudesseite befindet. Alternativ können diese Räume so gestaltet werden, dass sie mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden können oder dass die Fenster mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet sind.

3.3 Balkone, Terrassen und Dachterrassen

Hausnahe Außenwohnbereiche die der Erholung dienen, wie Balkone, Terrassen und Dachterrassen, sind auf der lärmquellenabgewandten Gebäudesseite in Richtung Westen anzuordnen. Für sonstige Außenwohnbereiche muss die direkte Sichtverbindung Richtung Osten zur Johannßenstraße (L 138) unterbrochen sein.

4. ANPFLANZUNGEN

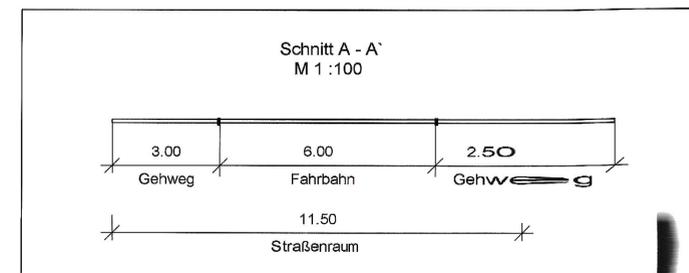
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 100 m² Fläche sind mindestens 50 Sträucher zu pflanzen.

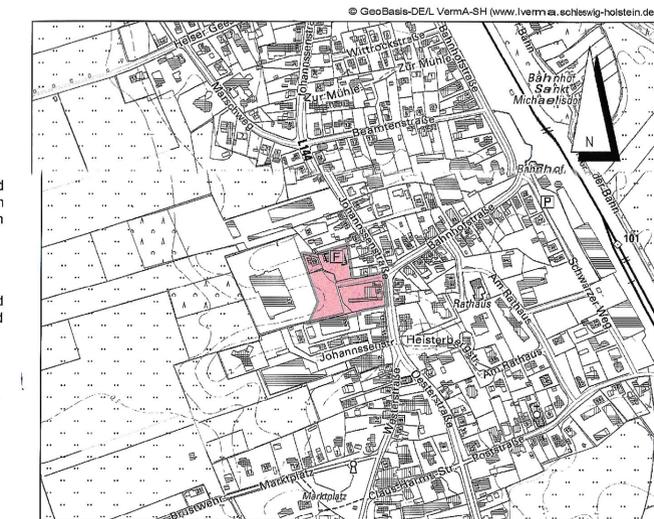
HINWEIS

Die DIN 4109 : 2016-07 (Teil 1 und 2) „Schallschutz im Hochbau“ wird vom Amt Burg- St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25712 Burg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Straßenquerschnitt



Übersichtskarte



Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Ortskern" für das Teilgebiet "westlich der Johannßenstraße, östlich des Sky-Marktes, einschließlich des Feuerwehrgerätehauses"

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

Planungsbüro Philipp