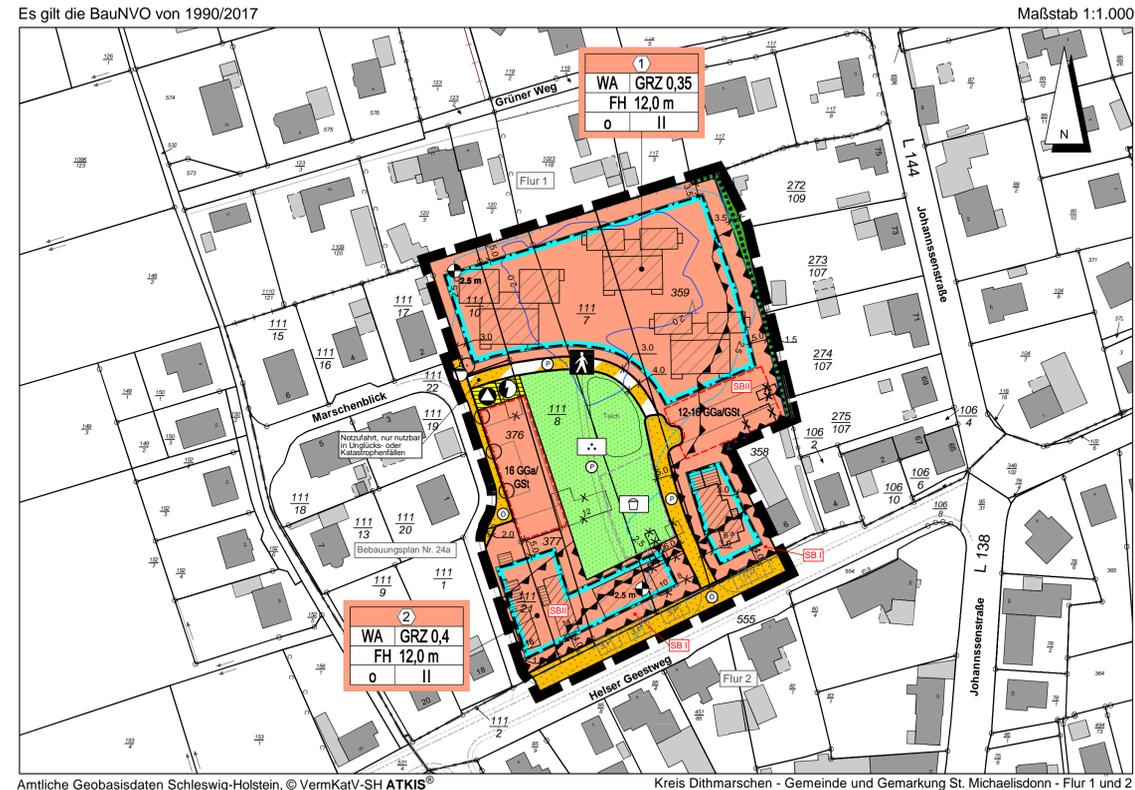


Entwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 45 "Grüne Insel"

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)

Planzeichnung (Teil A)



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS
Kartengrundlage: Herausgeber: L VermGeo S-H Stand: 02.02.2018
Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn - Flur 1 und 2

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier maximal 0,4	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 12,0 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
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	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
	Fläche für Entsorgungsanlagen -Abfall-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	private Grünfläche -Gärten-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen/ Gemeinschaftsstellplätzen, hier 16	§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallbereich 1	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
	Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchC § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Abwasser -Pumpwerk-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	Höhenschichtlinie
	Nummer des Teilgebietes
	Neupflanzung von Bäumen
	Bestand Gebäude
	Bestand Nebengebäude
	fortgefallene und fortfallendes Gebäude
	geplantes Gebäude
	geplante Parkplätze hier 3
	geplanter Teich
	geplante Abgrenzung Spielplatz / Gärten

Text (Teil B)

- ABSTANDSFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (GGa / GS) sind auf den Grundstücksgrenzen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze ohne die Längenbegrenzung nach § 6 (7) Satz 2 Nr. 1 LBO zulässig.
- 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. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für GGA / GS, können die Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten bis zu einem Abstand von 1 m an den nachrichtlich übernommenen Knick heranreichen.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünfläche ist ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von maximal 100 m² und einer Höhe von maximal 5 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt ist 2,5 m über Normalhöhennull (NHN) heranzuziehen.
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN** (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
Die Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (GGa / GS) 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 Bauflächen zulässig.
- SCHALLSCHUTZ** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
5.1 Schutz gegen Außenlärm
Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} = 30 dB besitzen. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in den Schallbereichen 1 und 2 ergibt sich darüber hinaus das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R_{w,ges} = L_a - K_{raumart}
Für Außenbauteile auf der von den Landesstraßen L 138 und L 144 sowie des Helser Geestweges abgewandten Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.
5.2 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 Gebäudesseiten besitzen oder die Fenster mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze an der Straße Marschenblick sind mindestens vier heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind 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.

HINWEIS

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 "Grüne Insel" für das Gebiet "nördlich des Helser Geestweges und östlich der Straße Marschenblick sowie südlich der Bebauung am Grünen Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... 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 Umweltschadungsprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 45 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. 45, 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 ausgelegen. 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 den Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

St. Michaelisdonn, den ...
Bürgermeister

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

... den ...
Bürgermeister

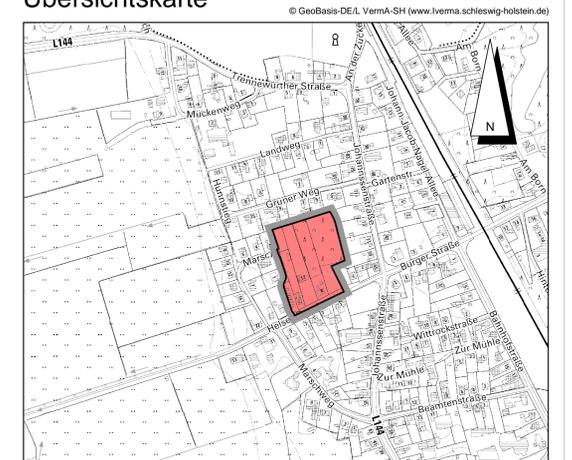
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

St. Michaelisdonn, den ...
Bürgermeister

- Der Beschluss den Bebauungsplan Nr. 45 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.

St. Michaelisdonn, den ...
Bürgermeister

Übersichtskarte



Stand: 09.07.2018

DTK, Maßstab 1 : 5000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 45 "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