

Entwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 47 "Heisterbergstraße"

für das Gebiet „östlich der Heisterbergstraße, südwestlich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland und nördlich des Grundstückes Heisterbergstraße 9“
(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB und 13 b BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 "Heisterbergstraße" für das Gebiet „östlich der Heisterbergstraße, südwestlich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland und nördlich des Grundstückes Heisterbergstraße 9“ 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 erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ____ bis ____ / durch Abdruck in der (Zeitung) / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am _____.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47, 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) (bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-burg-st-michaelisdonn.de/Bürgerservice-Politik/Aktuelles/Bauleitplanung ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, 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
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Heide, den _____
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, den _____
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 am _____ (vom _____ bis _____ durch Aushang) 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

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



Kreis Dithmarschen - Gemeinde Sankt Michaelisdonn und Gemarkung Hopfen, Flur 6
Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVerGeo S-H Stand: 31.08.2021

Zeichenerklärung

Festsetzungen

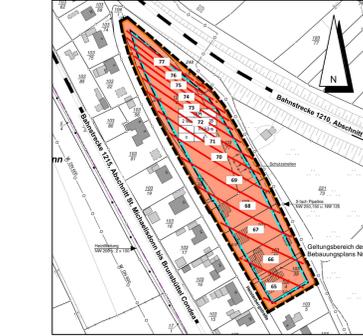
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) Nr. 1 § 4 BauGB BauNVO		Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (3) BauGB BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier maximal 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO		Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
FH 9,0 m	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO		Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz hier -Verkehrslärm -	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 1	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (5) BauGB BauNVO		Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO		Versorgungsleitung unterirdisch, (Ottokraftstoff, Aromaten, Mitteldestillate)	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO		Schutzstreifen	
				Grenze des Schutzstreifens	

Text (Teil B)

- AUSSCHLUSS VON NUTZUNGEN**
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (9) BauNVO: § 13 a BauNVO)
Im WA 2 sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse überwiegt. Gebäude für Ferienwohnungen gemäß § 13 a Satz 1 BauNVO sind unzulässig.
- HOHENBEZUGSPUNKT**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf den höchsten Punkt des Fahrbahnrandes der Heisterbergstraße. Maßgeblich ist die senkrechte Projektion der Gebäude auf den östlichen Fahrbahnrand.
- HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaus ist maximal eine Wohnung je Haushälfte zulässig.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstückes zu versickern.
- SCHALLSCHUTZ**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Schutz gegen Außenlärm
Zum Schutz gegen Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens ein gesamt bewertetes Bau-Schallschallschutzmaß von $R_{w,ges}$ gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: $R_{w,ges} = L_a - 30$ dB besitzen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ergibt sich aus der Abbildung 1.

Für Außenbauteile an den der Bahnstrecke 1210 Hamburg-Westerland abgewandten Gebäudeselten ohne Sichtverbindung zu der Bahnstrecke darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

Abb. 1 zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen



- Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern**
Im gesamten Geltungsbereich müssen Schlafräume und Kinderzimmer zur Lüftung mit schalldampfen Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
- Schutz von Außenwohnbereichen**
Nördlich der 59 dB (A)-Isothone tagsüber müssen hausnahe Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone auf den der Bahnstrecke 1210 Hamburg-Westerland abgewandten Gebäudeselten, d.h. auf der Süd- und/oder Westseite der Wohnhäuser, angeordnet werden.
- Abweichung von den Festsetzungen**
Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

Übersichtskarte



Stand: 10.11.2021 DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 47 "Heisterbergstraße"

für das Gebiet

„östlich der Heisterbergstraße, südwestlich der Bahnlinie Elmshorn-Westerland und nördlich des Grundstückes Heisterbergstraße 9“