

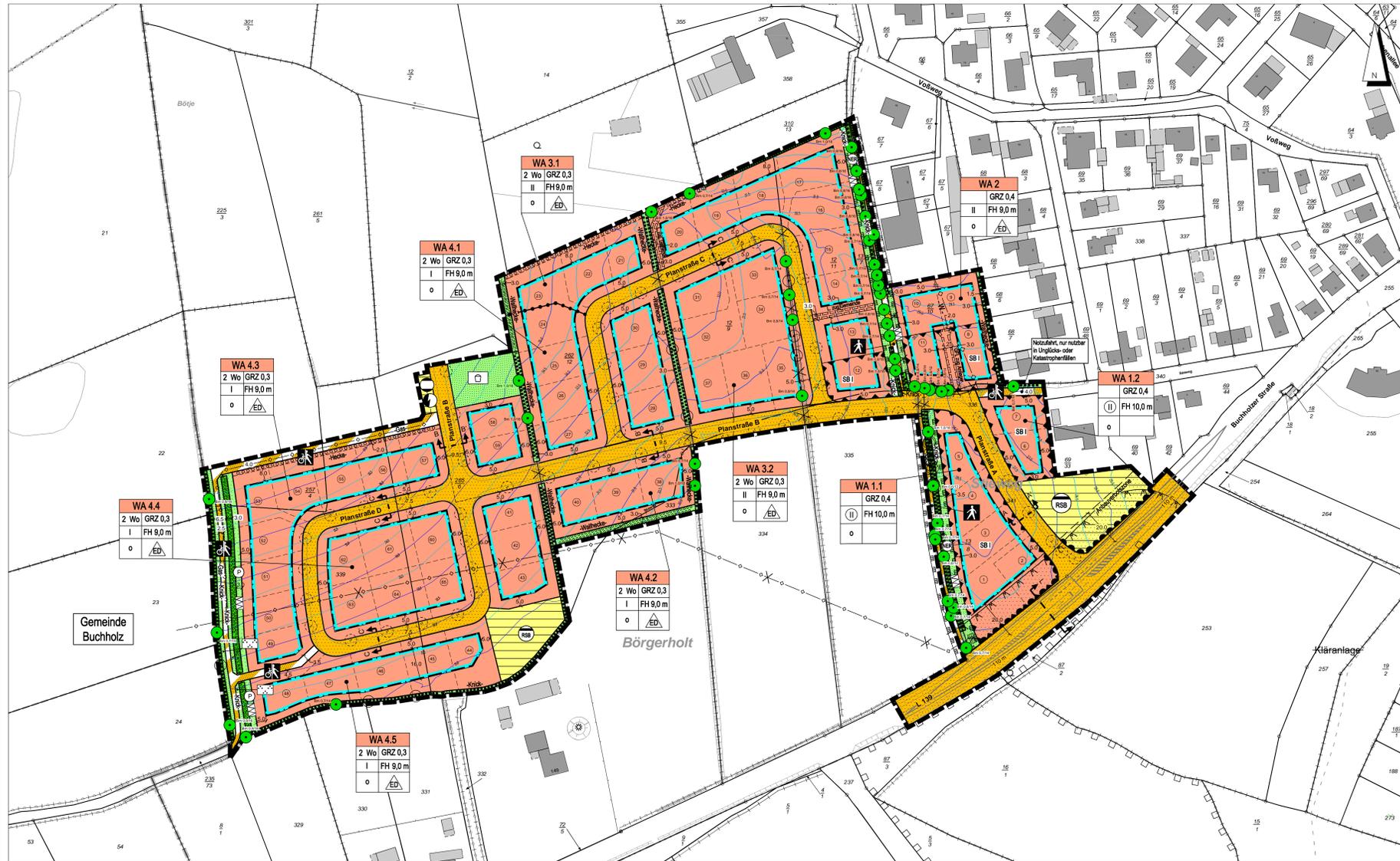
Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Burg über den Bebauungsplan Nr. 27

für das Gebiet „westlich der Bebauung Stieweg, nördlich der Buchholzer Straße (L 139) und östlich der Gemeindegrenze zu Buchholz“

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®
Kartengrundlage: Herausgeber: L VermGeo S+H Stand: 22.07.2022

Kreis Dithmarschen - Gemeinde Burg und Gemarkung Burg - Flur 11

Zeichenerklärung

Festsetzungen		Festsetzungen		Festsetzungen		Darstellungen ohne Normcharakter	
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterungen
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4		Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB		geplante Grundstücksgrenze
	Grundflächenzahl, hier maximal 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO		Fläche für Versorgungsanlagen -Gas-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB		Höhenrichtlinie
	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO		Fläche für Versorgungsanlagen -Regensickerbecken-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB		Numer des Baugrundstücks
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO		öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB		fortfallender Knick
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend, hier 2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO		öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB		fortfallender Graben
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (5) BauGB BauNVO		öffentliche Grünfläche -Schutzgrün-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB		fortfallende Gasleitung
	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO		private Grünfläche -Schutzgrün-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB		entfallende Gasregulation
	nur Einzel- und Doppelhäuser	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO		private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB		vorhandener Baum > 0,3 m Stammdurchmesser
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (3) BauGB BauNVO		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB		Anpflanzen von Bäumen
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB		Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB		Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB		Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Schallbereich I gemäß Ziffer 7 im Text (Teil B)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB		Wegeführung Linksabbieger
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB		Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB		Sichtfelder
	-Rad und Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Wallhecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB		Bezeichnung des Straßenabschnittes
	-Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB					
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB					
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB					
	Versorgungsleitung unterirdisch, -Gas-	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB					

Text (Teil B)

- HÖHENBEZUGSPUNKT** (§ 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.
- BESCHRÄNKUNG FÜR ÜBERDACHTE STELLPLATZE (CARPORTS) UND GARAGEN** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietebereiche (WA 2 bis WA 4) sind auf dem Baugrundstücken zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten Baugrenze überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
- HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den WA 3 und 4 sind je Einzelhaus 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.
- VERSIEGELUNG VON ERSCHLISSUNGSFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (5) BauNVO und § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO)
Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlage zu belasten sind, dürfen vollständig versiegelt werden. Die Versiegelung ist nicht auf die Grundfläche der angeschlossenen Grundstücke anzurechnen.
- VON BEBAUUNG FREIHALTENDE FLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Knickschutzregeln**
In einem Abstand von 3,0 Metern zu den festgesetzten Begrenzungen der bestehenden und der neu anzulegenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen in einem Abstand von 1 m zum Knickwall.
- SCHALLSCHUTZ** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
7.1 Schutz von Schlafräumen
Schlafräume und Kinderzimmer im Schallbereich I (SB I) müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der L 139 und der Planstraße A zugewandten Gebäudesseite besitzen. Andernfalls müssen die Fenster mit schalldampfen Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
7.2 Schutz gegen Außenlärm
Zum Schutz vor Außenlärm sind im Schallbereich I (SB I) Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume und ähnliche störempfindliche Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109-2018_01 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 1 und Teil 2) entsprechen.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Schalldämmmaß von Vorgängern gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 wie folgt:
 $R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$
Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ergibt sich aus Abbildung 1.
Für Außenbauteile von Büroräumen u. a. kann das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) um 5 dB vermindert werden.
Für Außenbauteile an der von der Buchholzer Straße (L 139) und der Planstraße A abgewandten Gebäudesseite ohne Sichtverbindung zur Landesstraße oder zur Planstraße A darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.
- Schutz von Außenwohnbereichen**
Auf den Baugrundstücken 1 und 2 müssen hausnahe Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone auf den der L 139 abgewandten Gebäudesseiten, d.h. auf der Nord- und/oder Nordwestseite der Wohnhäuser, angeordnet werden. Für sonstige Außenwohnbereiche muss die direkte Sichtverbindung Richtung Süden zur Buchholzer Straße (L 139) ununterbrochen sein.

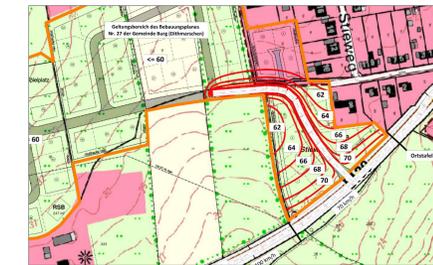


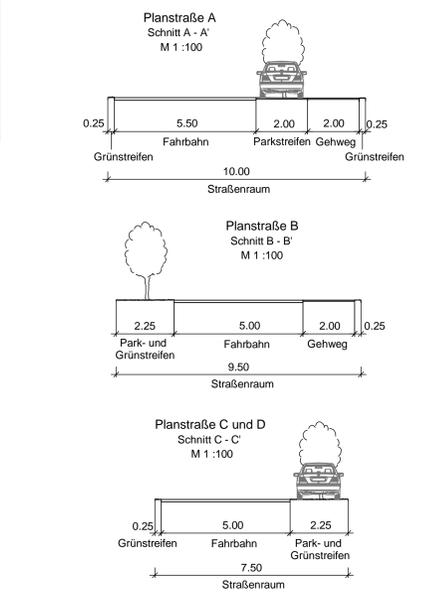
Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (gemäß Anlage 6 des Schallgutachtens vom 16.06.2022)

- PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen**
Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens:
- entlang der Planstraße A 6,
- entlang der Planstraße B 14,
- entlang der Planstraße C 13 und
- entlang der Planstraße D 16
heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Baumscheibe in einer Größe von mindestens 9 m² dauerhaft freizuhalten.
- Neuanlage von Hecken**
Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- und -Wallhecke- ist eine Hecke bzw. Wallhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Erhaltung von Hecken**
Die vorhandenen und gemäß Ziffer 8.2 festgesetzten Hecken bzw. Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- Neuanlage von Knicks**
Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufendem Meter Knick sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Erhaltung von Knicks**
Die nachrichtlich übernommenen und die gemäß Planzeichnung (Teil A) neu anzulegenden Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

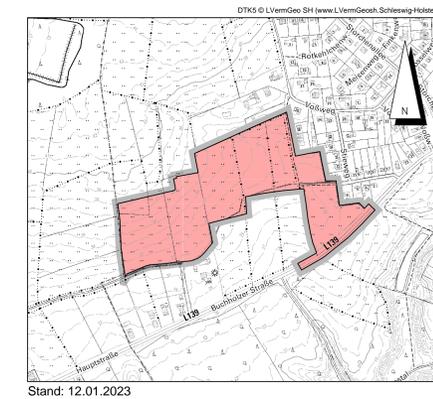
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)
Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 (1) Satz 1 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

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

Straßenquerschnitte



Übersichtskarte



Stand: 12.01.2023

Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Burg über den Bebauungsplan Nr. 27
für das Gebiet
„westlich der Bebauung Stieweg, nördlich der Buchholzer Straße (L 139) und östlich der Gemeindegrenze zu Buchholz“

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

