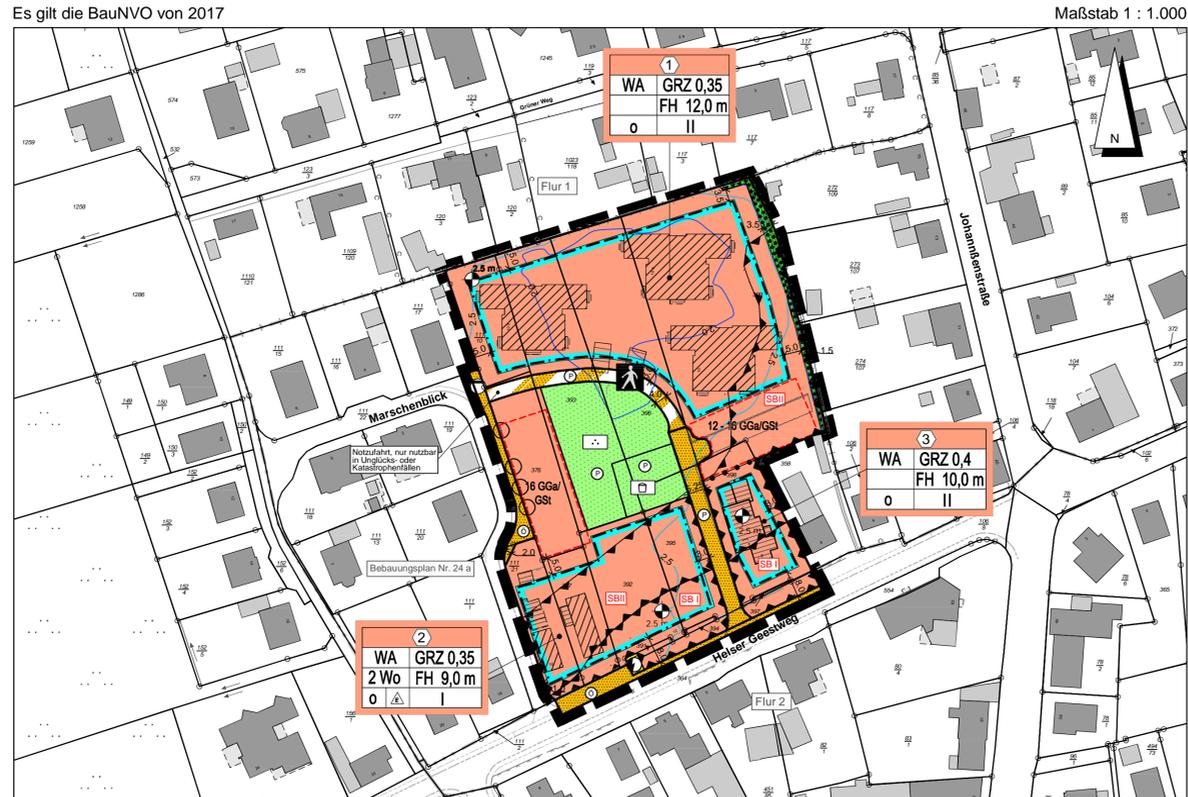


# Entwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 45 a "Grüne Insel" für das Gebiet „nördlich des Helser Geestweges und östlich der Straße Marschenblick sowie südlich der Bebauung am Grünen Weg" (aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

## Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVerMGeo S-H/CC BY 4.0 Stand: 23.04.2024 Kreis Dithmarschen - Gemeinde St. Michaelisdonn - Gemarkung Westdorf - Flur 1 und 2

## Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, hier maximal 0,35	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO
FH 12,0 m	Firsthöhe, hier maximal 12,00 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2) BauGB BauNVO
● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (5) BauGB BauNVO
○	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2) BauGB BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (3) BauGB BauNVO
○	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
P	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
○	private Grünfläche -Gärten-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
○	private Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
16 GGa / GSt	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen/ Gemeinschaftsstellplätzen, hier 16	§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
SB.I	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallbereich 1	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
Knick	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) BauGB
Knick	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
○	Abwasser -Pumpwerk-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter		
—	Höhenschichtlinie	
①	Nummer des Teilgebietes	
▨	Bestand Wohngebäude	
▨	Bestand Nebengebäude	
○	Baumpflanzungen entsprechend Text (Teil B) Ziffer 5	

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 a "Grüne Insel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.06.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Dithmarscher Kurier" am 16.08.2024.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... wurde nach § 3 (1) Satz 3 / § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet 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. 45 a, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 (2) BauGB im Internet unter der Adresse "www.amt-burg-st-michaelisdonn.de" (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Bauleitplanung/St.Michaelisdonn) eingestellt. Zusätzlich sind die Planunterlagen in der Amtsverwaltung Burg - St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25712 Burg, öffentlich ausgelegt worden. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per E-Mail, schriftlich oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... durch Abdruck im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde zudem am ... unter der Adresse www.amt-burg-st-michaelisdonn.de" (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Bauleitplanung/St.Michaelisdonn) in das 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, ... Bürgermeister

Heide, ... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

St. Michaelisdonn, ... Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... 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, ... Bürgermeister

## Text (Teil B)

- 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 in mindestens 1 m Abstand zum festgesetzten Knick. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für GGa / GSt, können die Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten bis zu einem Abstand von 1 m an den nachrichtlich übernommenen Knick heranreichen.
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN** (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB) Die Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze (GGa / GSt) 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 Baugebiete zulässig.
- SCHALLSCHUTZ** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Schutz gegen Außenlärm** Zum Schutz vor Außenlärm sind im Schallbereich 1 und 2 (SB I und SB II) 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 Bau-Schalldämm-Maß von  $R_{w,ges}$  gemäß Gleichung (6) der DIN 4109:2018-01 wie folgt:  $R_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB}$ .

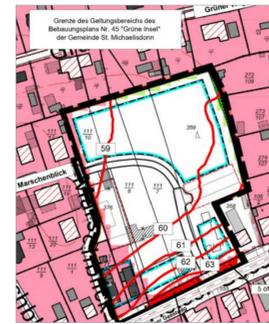


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  (gemäß Anlage 3 des Schallgutachtens vom 05.07.2018)

Für Außenbauteile von Büroräumen u. ä. kann das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ( $R_{w,ges}$ ) um 5 dB vermindert werden.

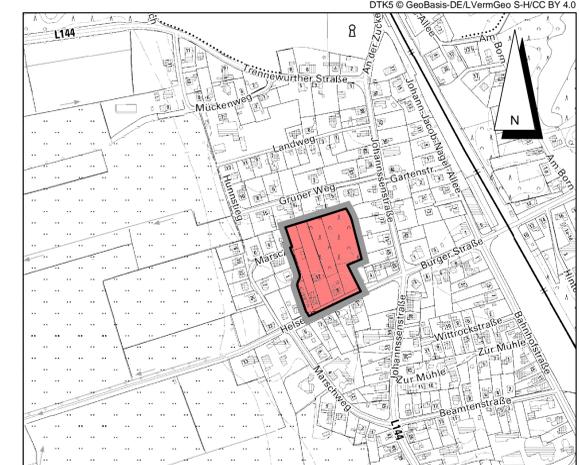
Für Außenbauteile auf der von den Landesstraßen L 138 und L 144 sowie des Helser Geestweges abgewandten Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  um 5 dB gemindert werden.

- Schutz von Schlafräumen** Schlafräume und Kinderzimmer im Schallbereich 1 müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an den nicht der Landesstraße 138, Landstraße L 144 und des Helser Geestweges zugewandten Gebäudesseiten besitzen oder die Fenster müssen mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
- ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze an der Straße Marschenblick sind die vier Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm 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.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
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.

- HINWEISE**
- DIN 4109** Die DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und Teil 2) wird vom Amt Burg-St. Michaelisdonn, Holzmarkt 7, 25712 Burg zur Einsichtnahme bereitgehalten.
  - ARTENSCHUTZ** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsabstände sind die Schutzfristen gemäß § 39 (5) BNatSchG einzuhalten.

## Übersichtskarte



Stand: 19.02.2025 DTK 5, Maßstab 1 : 5000

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

für das Gebiet

„nördlich des Helser Geestweges und östlich der Straße Marschenblick sowie südlich der Bebauung am Grünen Weg“