

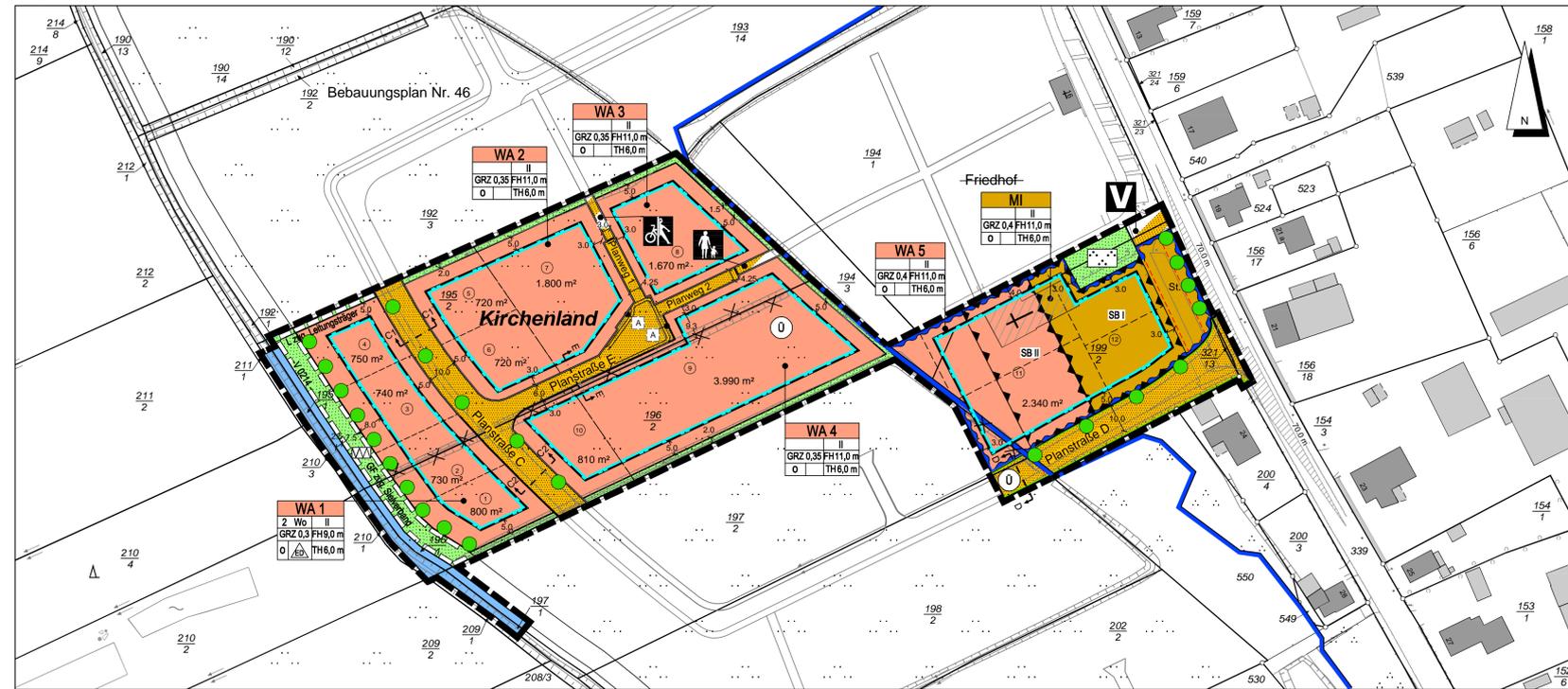
Entwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



Kartengrundlage: © Geobasis-DE/ LVermGeo SH Stand: 03.02.2023

Kreis Dithmarschen - Gemeinde und Gemarkung St. Michaelisdonn - Flur 2

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“ für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“, 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 Abdruck im Dithmarscher Kurier am _____.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.
 - 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 Nr. 46 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 per E-Mail am _____ und über die BOB-SH Plattform am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52, 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 abgegeben werden können, am _____ durch Abdruck im Dithmarscher Kurier 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“ (Rubrik: Bürgerservice & Politik/Baufeldplanung/St. Michaelisdonn) 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, _____
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	Mischgebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier maximal 0,4	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
FH 11,0 m	Firsthöhe, hier maximal 11,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
TH 6,0 m	Traufhöhe, hier maximal 6,0 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
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (2) BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

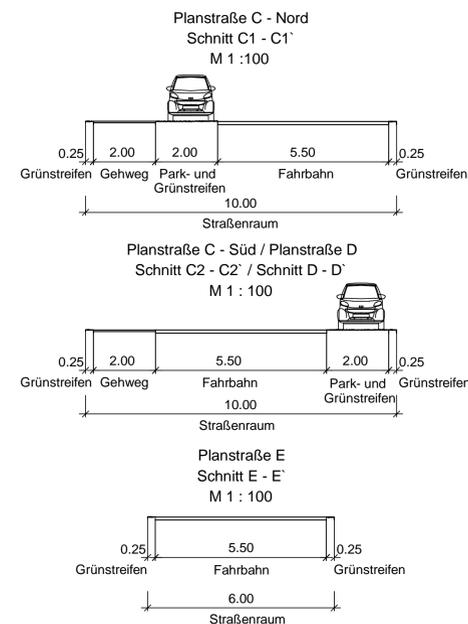
Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Private Grünfläche -Schutzgrün-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Wasserfläche -Verbandsvorfluter-	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung-	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Geh- und Fahrrecht zugunsten Sielverband	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Schallbereich II	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB
	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 (6) und (6a) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz -Überschwemmungsgebiet-	§ 76 (2) WHG

Darstellungen ohne Normcharakter

	geplante Grundstücksgrenze
	Kennzeichnung der Baugrundstücke gemäß Text (Teil B), Ziffer 5.1 und 5.2
	entfallender Graben
	Sichtfeld
	Stellplätze für Abfallbehälter

Straßenquerschnitte



Text (Teil B)

- ART DER NUTZUNG**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO sowie § 1 (7) und (9) BauNVO)
1.1 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen
Im Plangebiet sind Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 400 m² Geschossfläche unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche zwischen 200 und 400 m² sind ausnahmsweise zulässig.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten**
Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**
(§ 12 (6) BauNVO)
Auf den an der Planstraße C in den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 4 gelegenen Baugrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
- HOHE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. v. m. § 16 (2) und (5) sowie § 18 (1) BauNVO)
2.1 Mindesthöhe des Erdgeschosssockels
Die Höhe des Erdgeschossfußbodens im Rohbau muss mindestens auf Höhe des Höhenbezugs punktes liegen und darf eine Höhe von 50 cm über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
2.2 Höhenbezugspunkt
Für die Baufelder WA 1 bis WA 4 wird ein Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Gebäude von 1,0 m über Normalhöhen Null (NHN) und für Gebäude im Baufeld WA 5 von 2,50 m über Normalhöhen Null (NHN) festgelegt.
Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Gebäude im Baufeld MI ist 2,80 m über Normalhöhen Null (NHN).
- HOCHSTZAHL VON WOHNUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Baufeld WA 1 dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung errichtet werden.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das auf den befestigten Freiflächen anfallende Oberflächenwasser ist als Flächenversickerung auf allen Grundstücken selbst zu versickern.
Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung- (in den Baufeldern WA 5 und MI) ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.
- PFLANZ- UND ERHALTUNGSBEBOTE**
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
5.1 Anpflanzen von Straßenbäumen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens
- entlang der Planstraße C fünf und
- entlang der Planstraße D vier heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Baumscheibe in einer Größe von mindestens 9 m² dauerhaft von Versiegelung freizuhalten.
5.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken
Je vollentworfene 10 m Grundstückslänge ist auf den entlang des Vorfluters 0214 gelegenen Grundstücken in Baufeld WA 1 sowie entlang der Eddelaker Straße (L 138) im MI ein heimischer und standortgerechter Laubbäum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- SCHALLSCHUTZ**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
6.1 Schutz gegen Außenlärm
Zum Schutz vor Außenlärm sind im Schallbereich 1 (SB I) und im Schallbereich 2 (SB II) Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume und ähnliche stromempfindliche 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} La - 30 dB.
Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ergibt sich aus Abbildung 1.
Für Außenbauteile von Büroräumen u. a. kann das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (R_{w,ges}) um 5 dB vermindert werden.
Für Aufenthaltsräume an der Landesstraße 138 (Eddelaker Straße) abgewandten Gebäudeseite ohne Sichtverbindung zu der Landesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.
- Schutz von Schlafräumen**
Zum Schutz der Nachtruhe müssen in Schallbereich 1 (SB I) Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mindestens ein Fenster an der nicht der Landesstraße 138 zugewandten Gebäudesite besitzen oder mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet 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.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dächer**
Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen. Nebendächflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.
- Befestigte Freiflächen**
Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Platten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze der Planstraßen sind nur als offene Einfriedung bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf den entlang des Vorfluters 0214 gelegenen Grundstücken in dem Baufeld WA 1 sind offene Einfriedigungen mit einer Höhe von mindestens 0,80 m bis maximal 1,00 m zu errichten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

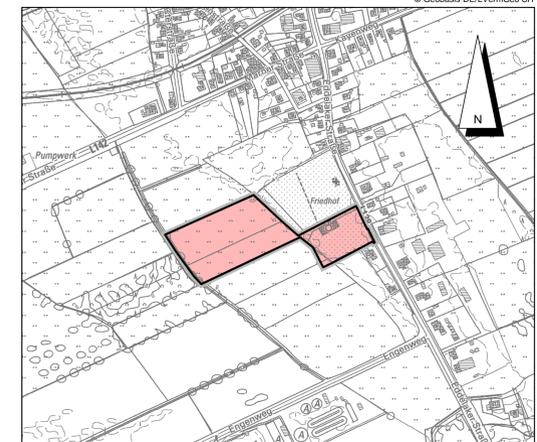
- Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 (1) Nr. 1 LBO)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen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

HINWEISE

- Ordnungswidrigkeiten (§ 84 (1) Nr. 1 LBO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 (1) Nr. 1 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften (nach Ziffer 7 des Textes (Teil B)) zu Dächern, befestigten Freiflächen und Einfriedigungen zuwiderhandelt.
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.
Schattenvorwurf
Im Plangebiet kann es temporär zu Verschattungen durch Windenergieanlagen kommen. Es wird empfohlen, semitransparente Vorhänge oder Jalousien bei den vorhandenen Wohnraumfenstern mit Sichtverbindung zu den Windenergieanlagen zu installieren.

Übersichtskarte

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000



Stand: 26.06.2023

Entwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet

„südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

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

Planungsbüro
Philipp