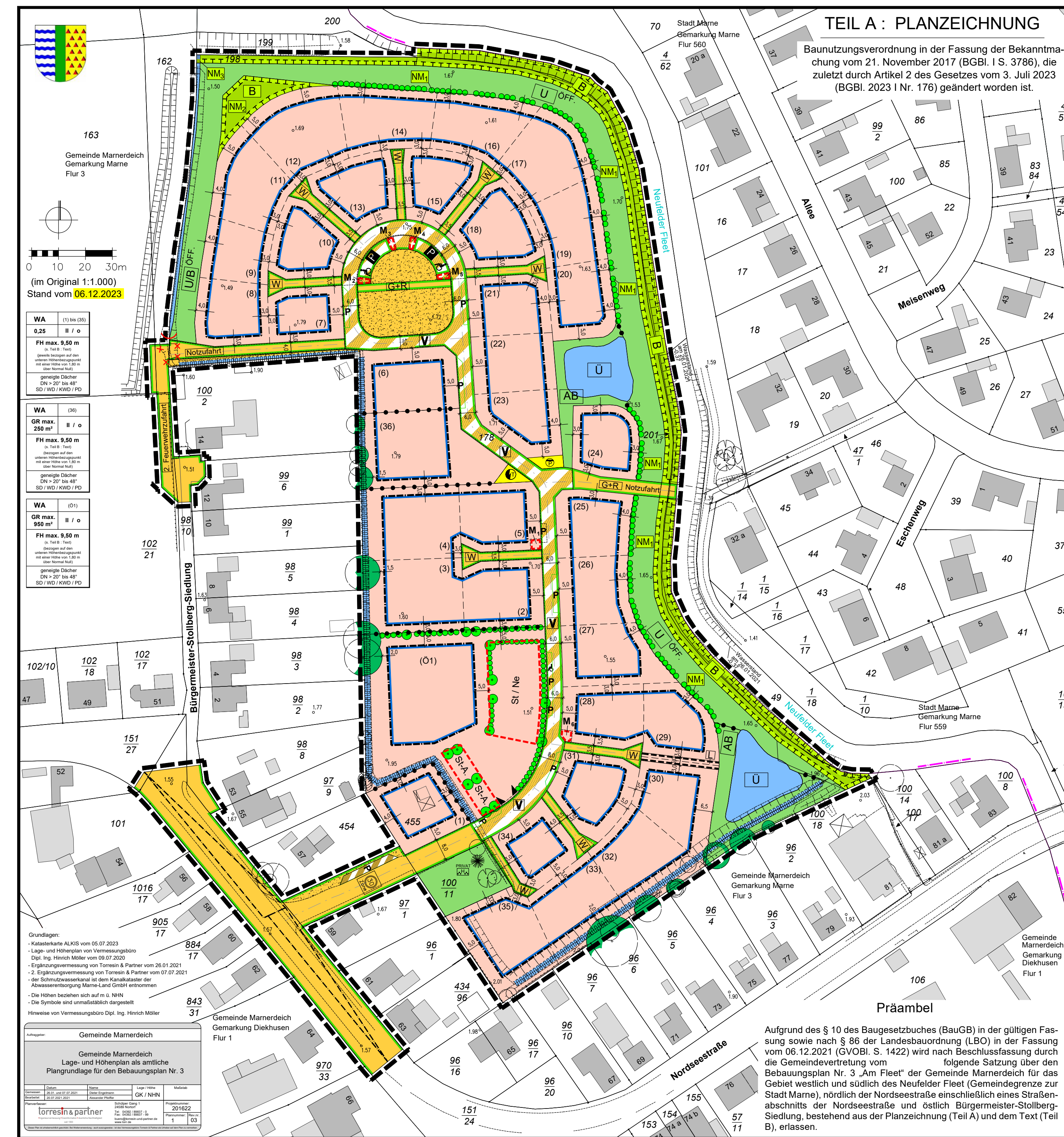


# SATZUNG DER GEMEINDE MARNERDEICH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „Am Fleet“



### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	<b>I. FESTSETZUNGEN</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 Abs. 7 BauGB
	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B: Text und Nutzungs-schablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B: Text und Nutzungs-schablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Firsthöhe (s. Teil B: Text und Nutzungs-schablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	<b>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</b> (s. Nutzungs-schablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	<b>Bauweise / Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B: Text, Ziffer 1, 2, 3)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B: Text, Ziffer 1, 3)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Satteldach / Walmdach Krüppelwalmdach / Pultdach	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß (s. Teil B: Text und Nutzungs-schablone in der Planzeichnung - Teil A)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO
	<b>Verkehr</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen („Nordseestraße“ und Plangebietserschließung teilw.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentlicher Wohnweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geh- und Radweg mit alternativer Notzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich (geplantes KiTA-Grundstück)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Notzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfrei	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B: Text, Ziffer 1, 8)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	<b>Flächen für die Ver- und Entsorgung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Flächen für die Versorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	SW-Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung sowie sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m.
	Grünflächen, öffentlich und privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmungen:	
	„Unterhaltungstreifen“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	„Unterhaltungstreifen mit Böschungen“ und Grabenfläche (teilw.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB
	„Abstandsgrün“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	„Hausgarten“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	„Biotopverbund“ mit fortl. Bezeichnung der „Naturschutzmaßnahme“	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecken mit Bäumen im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen mit Nachpflanzgebot	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecken im Rahmen der Grüngestaltung zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalt von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB
	Baum außerhalb des Plangebietes mit Einwirkungen auf das Plangebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 2023. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Ausdruck in der „Märner Zeitung“ am und ergänzend durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde verzichtet, da die Öffentlichkeit bereits am 20.10.2021 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Marnerdeich unterrichtet und beteiligt wurde.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da eine Beteiligung bereits zuvor im Rahmen der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Marnerdeich erfolgte. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06. / 15.06.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2023 bis zum 17.11.2023 (einschließlich) während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Marnedeich öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Ausdruck in der „Märner Zeitung“ und ergänzend durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können. (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde in der Zeit vom 2024 bis 2024 eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB durchgeführt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-marne-nordsee.de/baugerichtsbauplanung ins Internet eingestellt und sind unter der öffentlichen Web-Adresse https://www.bob-sh.de/ über den Digitalen Atlas des Landes Schleswig-Holstein einsehbar.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.10.2023 und am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Marnerdeich, (Siegel) Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 05.07.2023, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Oldenburg i. Holstein, (Siegel) Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Auslegungsfassung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Marnerdeich übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Marnerdeich über das Amt Marne-Nordsee, Alter Kirchhof 4/5, 25709 Marne kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

### ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

	<b>Wassersflächen</b> (s. Teil B: Text, Ziffer 1, 1, 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Überflutungsmulde als Maßnahme zur Rückhaltung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB
	vorhandener Verbandsgraben und Öffnung eines verrohrten Grabenstücks	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB
	private Entwässerungsmulde	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Nebenflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B: Text, Ziffer 1, 2, 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B: Text, Ziffer 1, 2, 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Stellplätze und Nebenflächen (zugunsten der Besucher der KiTA / der sozialen Einrichtung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Angestellter-Stellplätze (zugunsten der KiTA / der sozialen Einrichtung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anleger der geplanten Grundstücke (3) und (4))	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anleger der geplanten Grundstücke (8) und (9))	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anleger der geplanten Grundstücke (11) bis (14))	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anleger der geplanten Grundstücke (14), (16) und (17))	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anleger der geplanten Grundstücke (19) bis (20))	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB
	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Anleger der geplanten Grundstücke (28) bis (31))	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Nummerierung der geplanten Baugrundstücke	
	Bemaßung in m	
	<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	zukünftig fortfallender Grabenabschnitt	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Gemeinde-/Stadtgrenze	
	Bäume ohne besonderen Schutzanspruch innerhalb und außerhalb des Plangebiets	
	Bankette / Fahrbahn / Gehweg	
	Wetterten	
	Graben	
	Höhenpunkt in Meter über NN	
	Sichtdreieck	
	geplante Zone 30km/h	
	Behinderten-Parkplatz, geplant	
	<b>Nutzungs-schablone</b>	
	Art der baulichen Nutzung	
	Maß der baulichen Nutzung	
	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise	
	höchstzulässige Firsthöhe mit Höhenbezugspunkt	
	Dachform / Dachneigung	

### TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
„Sichtfelder“  
Innerhalb der nach RAS 06 für den Pkw-Verkehr notwendigen und von der Bebauung freizuhaltenden Sichtfelder sind Einfriedungen, gärtnerische Anlagen oder sichbehindernde Bepflanzungen usw. nur bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm, bezogen auf das dazugehörige Straßenniveau, zulässig.
- Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrt** (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 86 LBO)  
1. Stellplätze mit Schutzkäfig (Carparks) und Garagen, jedoch nicht Zufahrten, Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze, Müllabfallbehälter und untergeordnete Anlagen der Energiegewinnung, müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.  
2. Für alle geplanten Wohngrundstücke mit Ausnahme des geplanten Grundstücks (36) ist unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse jeweils nur eine Grundstückszufahrt bis zu einer max. Breite von 5,0 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, zulässig.
- Öffentliche Parkplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Die Lage der planzeichnerisch festgesetzten Parkplätze kann aufgrund zu beachtender Verkehrs- bzw. leitungsrechtlicher Aspekte bzw. aufgrund von notwendigen Grundstückszufahrten innerhalb des „Verkehrsberuhigten Bereiches“ (so genannte „Spielstraßen“) verschoben werden.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBO)**
- Begründung der Grundstücke**  
Auf den privaten Grundstücken ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau oder Obstbaum in Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.
- Gestaltung der privaten Freiflächen**  
Die flächenhafte Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter, Kies oder auch Kunstrasen ist unzulässig. Befestigte Flächen sind als Hauszugangsweg zulässig. Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufenden, vorderen Baugrenze.
- Dachneigung**  
3.1 Häuser oder Nebenflächen und Garagen / Carports mit Grundachse sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Grundstückes sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 7° bis 20° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.  
3.2 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenflächen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen aufweisen.
- Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze**  
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Kfz-Stellplätze entsprechend dem nachfolgenden Stellplatzschlüssel herzustellen:  
- Einfamilienhaus 1 Stellplatz je realisierte Wohneinheit
- Dachgeschoss**  
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf bei Realisierung von zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss nicht für Wohnzwecke ausgebaut werden.
- Hinweise**
- Artenschutz:**  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Holzbohlen und zur Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.  
Sofort jähreszeitlich bedingt eine Bauausführung während der Schutzzeit nicht vermeidbar sein sollte - z. B. aufgrund der Witterungsverläufe im Winter oder der winterlichen Bodenbeschaffenheit - sind im Plangebiet Maßnahmen zur Vergrößerung von am Boden und in Röhrichtern brütenden Vögeln bereits vor Beginn der Baubereitschaft bis zum 01. März umzusetzen. Nach dem 15. August eines Jahres ist nicht mehr mit am Boden brütenden Vogelkommen zu rechnen, so dass diese Vergrößerungsmaßnahme nach dem 15. August beendet werden kann.  
Abweichungen von den genannten Zeiträumen und sonstigen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.  
Hinsichtlich der Beleuchtung innerhalb des Plangebiets sind die Vorgaben im Sinne des (zukünftigen) § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Dies gilt auch schon für die Baufeldfreimachung und für die Bauphase.
- Biotopverbund / Unterhaltungstreifen:**  
Eine allgemeine Zugänglichkeit und Nutzung für / durch die Bevölkerung / Anlieger der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Unterhaltungstreifen“ und „Unterhaltungstreifen mit Böschungen“ und Grabenfläche (teilw.) darf zum Schutz von Natur und Landschaft (= Biotopverbund) nicht erfolgen.
- Kompensationsmaßnahmen:**  
Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planrechtlich ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, werden durch einen naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Plangebietes auf hierfür geeigneten, seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen anerkannten Ausgleichsflächen auf ausreichend großen Flächen nachgewiesen und der Kompensationsbedarf damit abgedeckt.
- Sturmflutgefährdeter Bereich:**  
Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, das grundsätzlich durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landeschutzdeichen nicht gegeben.

