

# Satzung der Stadt Brunsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Belmer Dorfweg" - 4. vereinfachte Änderung

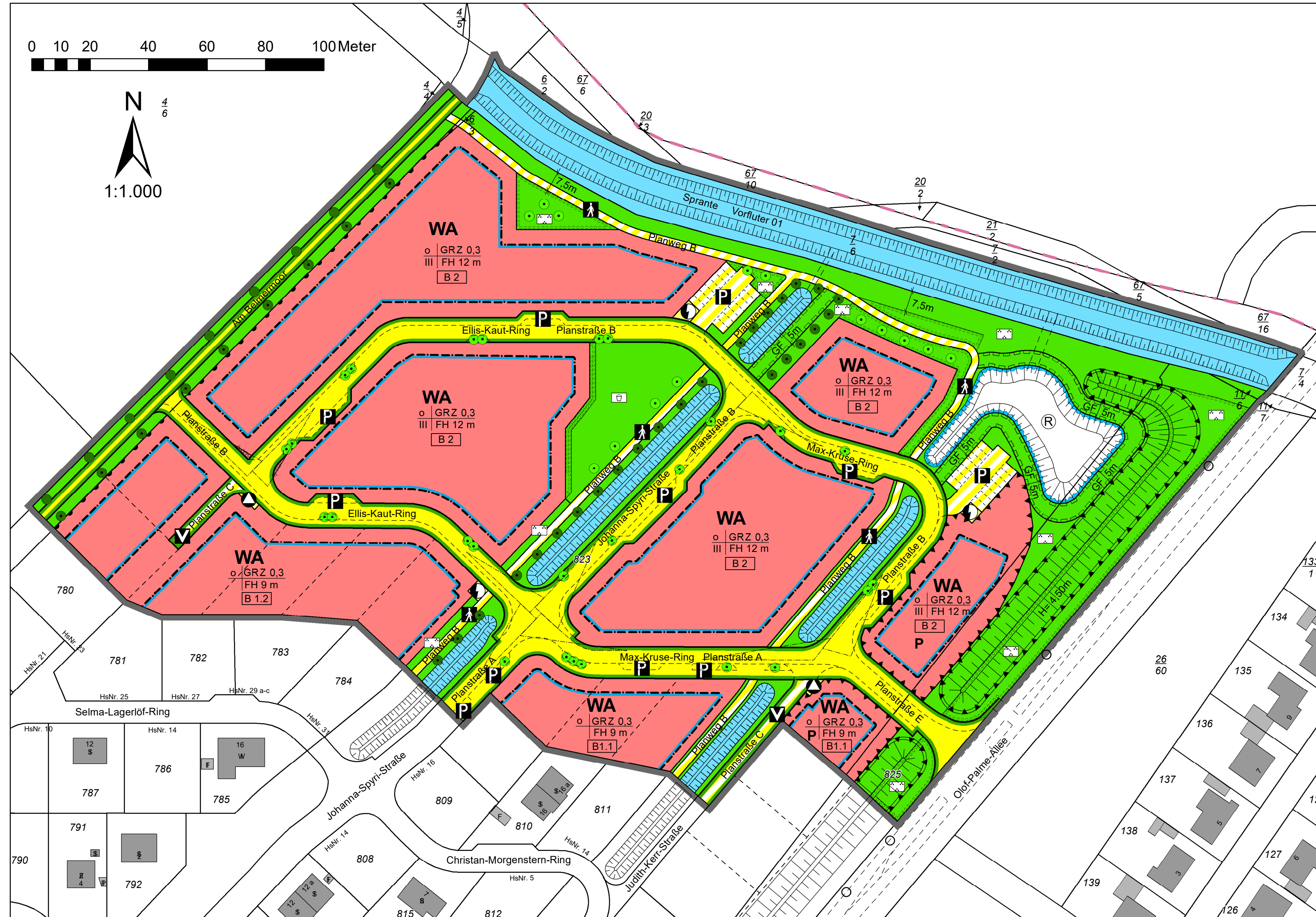
für den Bereich der nördlichen Erweiterung des Neubaugebiets zwischen der Straße Am Belmermoor, der Sprante und Olof-Palme-Allee der Stadt Brunsbüttel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom ..... folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „ Am Belmer Dorfweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)

Gemarkung Brunsbüttel, Flur 101

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
FH 12 m max. First- bzw. Attikahöhe (siehe Text (Teil B))

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen  
— Straßenbegrenzung  
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche  
Fußgängerbereich  
Verkehrsberuhigter Bereich  
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität Abfall

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Öffentliche Parkanlage  
— Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a und b BauGB)

— Wasserflächen  
— Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

● Erhaltung von Bäumen  
● Anpflanzung von Bäumen (variabler Standort)  
● Anpflanzung von Bäumen (fester Standort)  
— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen, zugunsten des Entwässerungsträgers und dessen Beauftragte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

P Bauflächen mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz (siehe Text (Teil B))

— Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Straßen und Wegeprofile (kein Maßstab)

Planstraße A (Johanna-Spyni-Straße und Max-Kruse-Ring)  
— Gehweg — Parkweg — Gehweg

Planstraße C (vorkommunizierter Bereich)  
— Gehweg — Fahrbahn — Gehweg

Planstraße B (Johanna-Spyni-Straße, Ellis-Kraut-Ring und Max-Kruse-Ring)  
— Gehweg — Fahrbahn — Gehweg

Planstraße E (Erstschulungstraße)  
— Gehweg — Fahrbahn — Gehweg

## Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 und 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 Im Baufeld B 1.1 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2.1 In den Baufeldern B 1.2 und B 2 sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Behälterbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2.2 In den Baufeldern B 1.2 und B 2 sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die eine Gesamtgröße von mehr als 25 m<sup>2</sup> besitzen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

### 2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Alle Höhen werden gemessen von der Mitte der zur Erschließung dienenden, ausgebauten Fahrbahn mittig vor dem Grundstück (Höhenbezugspunkt).  
2.2 Die maximale Höhe der Erdgeschossrußhöhen (Sockel) ist mit 0,5 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.  
2.2.1 Die maximale Firsthöhe in den Baufeldern B 1.1 und B 1.2 ist mit 9 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.  
2.2.2 Die maximale First- bzw. Attikahöhe in den Baufeldern B 2 ist mit 12 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

### 3. Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)

In den Baufeldern B 1.1 und B 1.2 sind Hauptdächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Nebendächer, wie Garagen und Haustürvordächer dürfen auch in anderen Neigungen ausgeführt werden.

### 4. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

In den Baufeldern B 2 ist je Wohngebäude ein Anteil von mindestens 28 Prozent bis höchstens 33 Prozent für den sozial geförderten Wohnungsbau umzusetzen.

### 5. Gebiete für Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bauliche und/oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Die Nutzung fossiler Energien wie Gas ist unzulässig.

### 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten. Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.  
6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.  
6.3 Einfriedungen der Grundstücke im Bereich zwischen den Verkehrsflächen und der diesen Flächen zugewandten Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK des jeweils angrenzenden öffentlichen Gehweges zulässig (§ 86 LBO).

Die wie folgt umgrenzt wird:

im Nordosten: durch die Sprante,  
im Südosten: durch die Olof-Palme-Allee,  
im Südwesten: durch die südliche Grenze der anliegenden Grundstücke des Ellis-Kraut-Rings und des Max-Kruse-Rings in Höhe des Ziegelwegs und durch die Straße Am Belmermoor.  
im Nordwesten:

### 7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Grundstückszufahrten sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedungen und Sträucher dürfen eine Höhe von 0,70m über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) nicht überschreiten.

### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Artenschutz

8.1.1 Notwendige Räumarbeiten zur Baufeldfreimachung sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig, außerhalb der gesetzlichen Ausschlussfristen (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09.).  
8.1.2 Notwendige Baum- und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig, außerhalb der gesetzlichen Ausschlussfristen (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09., verlängert aufgrund möglicher Fledermausquartiere oder -lagerverstecke).

8.2 Ist ein Verzicht auf Bauarbeiten während der Vogelbrutzeit nicht möglich, so kommen folgende Maßnahmen in Betracht, um eine Tötung von Individuen und eine Zerstörung von Nestern zu vermeiden:  
• Eine vorzeitige Baufeldräumung vor Beginn der Brutzeit von Wert gebenden Arten und der anschließende kontinuierliche Baubetrieb (Anwesenheit von Menschen, Baufahrzeugen etc.) stellen hinreichend sicher, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen in den Bauflächen stattfinden.  
• Sollte dies nicht gewährleistet sein, dann sind Abweichungen von dem Bauzeitenfenster nur mit vorheriger Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Sofern aus belegbaren Gründen die Einhaltung der Bauzeitenregelungen nicht möglich ist, sind der Unteren Naturschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Beginn der Bauzeitenausschlussfrist zum einen die betriebsbedingten Gründe darzulegen, zum anderen ist durch eine Umweltbauleitung fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen und Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Umweltbauleitung bedarf einer nachweisbaren fachlichen Qualifikation.

8.3 Potenzielle Aufzucht- und Ruhestätten von Amphibien sind vor der Baufeldräumung durch eine qualifizierte Umweltbauleitung auf Besatz zu prüfen und etwaig erforderlich werdende Umsetzungsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umweltbauleitung bedarf einer nachweisbaren fachlichen Qualifikation.

### 9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor schädlichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmschutz

Im Bereich der 1. Bauzeile beiderseits der Zufahrt von der Olof-Palme-Allee, der mit „P“ gekennzeichnet ist, werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenlärm festgesetzt:

9.1 Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs sind direkt oder quer zur Olof-Palme-Allee gewandte Gebäudesellen und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Geschosse	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w, res}$ [dB]	
	Aufenthalts- und Wohnräume	Büro- und ähnliche Räume
EG und 1. OG	35	30
2. OG und SG	40	35

9.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämmungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite besteht. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

## Hinweise

### Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Der Bereich ist durch einen Landschaftsdamm geschützt und somit nur im Falle eines Küstenhochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW200 extrem) durch Überflutung betroffen.

### Stellplätze

Bezüglich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Brunsbüttel verwiesen.

### Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel, Baum- – Fachbereich 3 – Zimmer 108, Albert-Schweitzer-Straße 9 in 25541 Brunsbüttel während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 18.03.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Brunsbütteler Zeitung und durch Einstellung auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel am 26.03.2025 erfolgt.  
Brunsbüttel, den .....

Bürgermeister

Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.  
Brunsbüttel, den .....

Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Brunsbüttel, den .....

Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel unter <https://www.stadt-brunsbuettel.de/bauen/planen/bauverfahren/> sowie unter der öffentlichen Internetadresse <https://bob-sh.de/plan/brunsbuettel/plan29-4/> veröffentlicht und zusammen mit dem Inhalt der Bekanntmachung über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht. Zusätzlich wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit während der Dienststunden zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Brunsbüttel, den .....

Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Brunsbüttel, den .....

Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Brunsbüttel, den .....

Bürgermeister

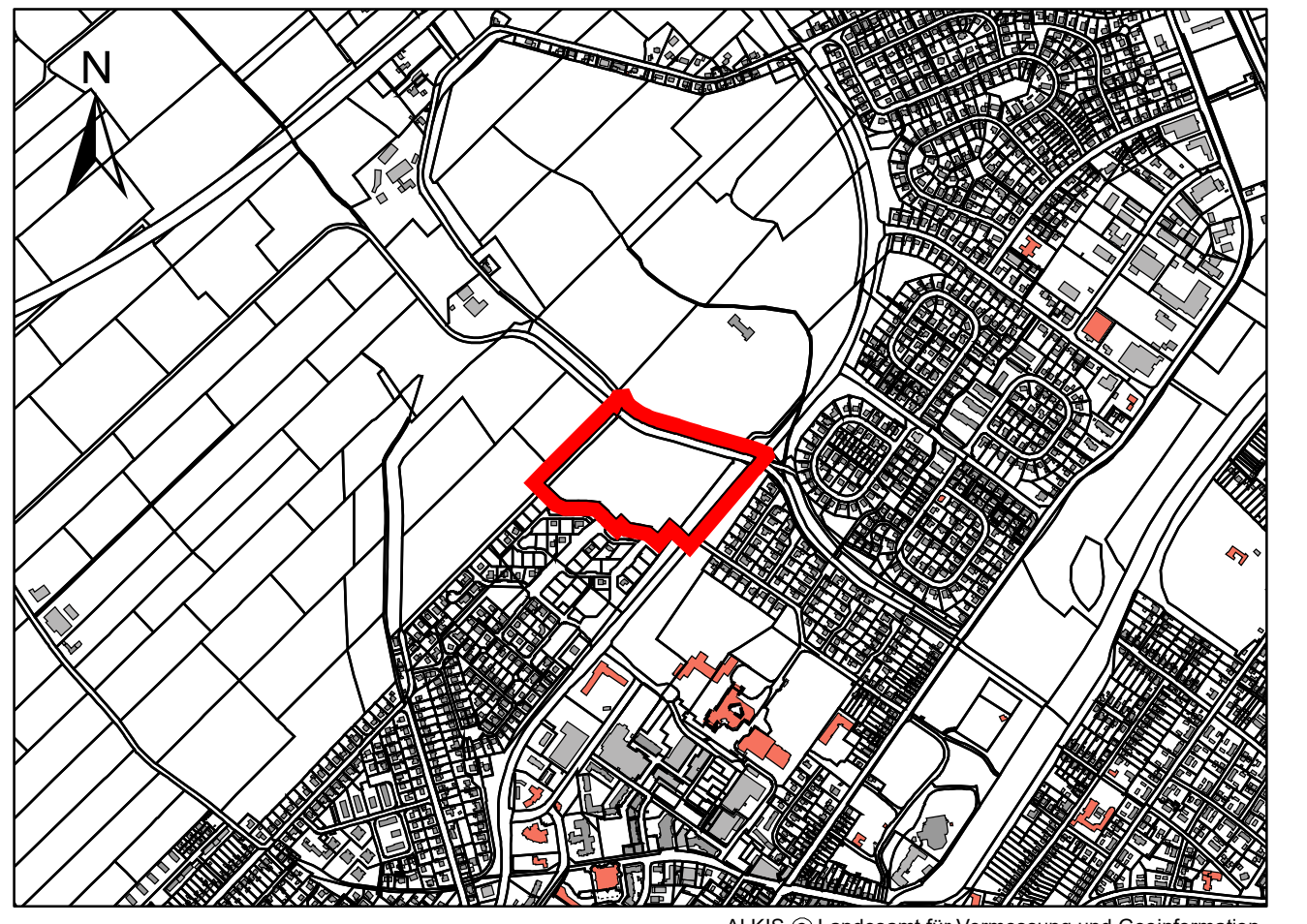
Die Bebauungsplansatzung im vereinfachten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Brunsbüttel, den .....

Bürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt Brunsbüttel, die Zugänglichkeit über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitin am ..... in Kraft getreten.  
Brunsbüttel, den .....

Bürgermeister

## Übersichtsplan M. 1:15.000



Bebauungsplan Nr. 29 "Am Belmer Dorfweg" - 4. vereinfachte Änderung der Stadt Brunsbüttel