

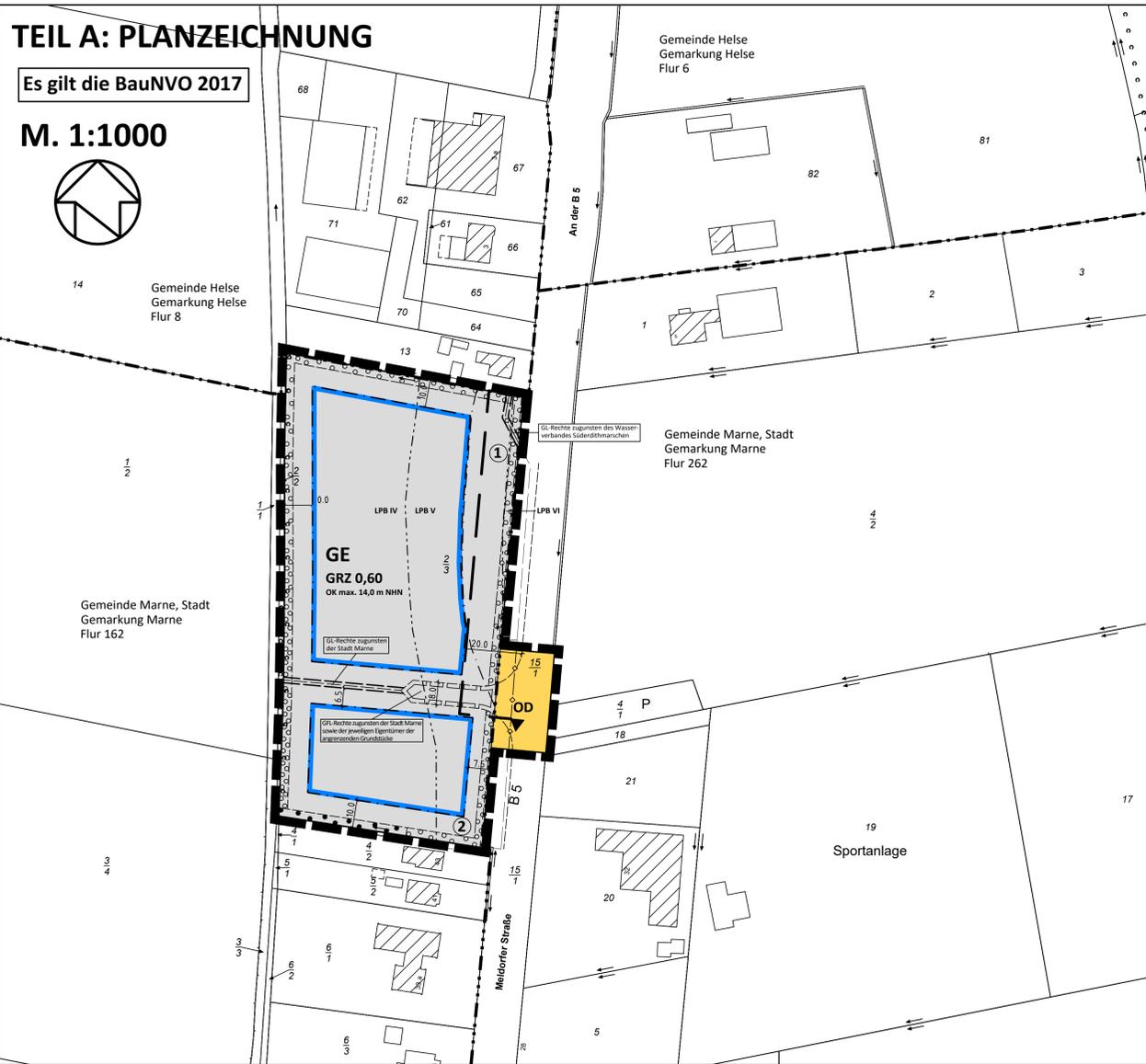
# SATZUNG DER STADT MARNE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41

FÜR DAS GEBIET, DAS BEGRENZT WIRD "IM NORDEN DURCH DIE STADTGRENZE ZUR GEMEINDE HELSE, IM OSTEN DURCH DIE MELDORFER STRAßE (B5), IM SÜDEN DURCH DIE ANGRENZENDE BEBAUUNG IN DER MELDORFER STRAßE (B5) UND IM WESTEN DURCH DAS HELSER FLEET (VORFLUTER 0406 DES SIELVERBANDES HELSE)"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

M. 1:1000



Kreis Dithmarschen, Gemarkung Marne, Stadt Marne, Flur 262

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein

## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

### I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017

<b>GE</b>	Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GRZ 0,60	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,60	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
OK max. 14,0 m NHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. 14,00 m NHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Versorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Abwasserleitung	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnung, z.B. 2/3	
	vorhandene Gemeindegrenze	
	vorhandene Flurgrenze	
	geplante Grundstücksgrenze	
	Ordnungsnummern der überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. 1	
	65 dB(A) - Isophone	
	Lärmpegelbereich, z.B. LPB IV	

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Grenze der Bauverbotszone (20 m)	§ 9 FStGr
	Ortsdurchfahrtsgrenze	

## TEIL B: TEXT

### 1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in den festgesetzten Gewerbegebieten -GE- Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
  - Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
    - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
    - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe stehen und - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1.1 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes -GE- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

### 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) wird mit max. 14,0 m NHN festgesetzt.

### 3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Pflanzstriefen:**  
Die umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind in der Qualität 2 x verpflanzt, mit einer Höhe von 100 – 150 cm und in einer mind. 2-reihigen Anordnung anzupflanzen.

### 4. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Der Bebauungsplan setzt fest, dass je nach angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereichen Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm nach §9(1) 24 BauGB zu treffen sind.
- Für das Gewerbegebiet werden die folgenden Lärmpegelbereiche ausgewiesen:

Lärmpegelbereiche [LPB]
IV
V
VI

- Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume im Plangebiet sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend dem Lärmpegelbereich bzw. dem maßgeblichen Außenlärmpegel vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,ges</sub>) aller Außenbauteile betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w,ges</sub> [dB]	
		Wohnräume u. Ä.	Büro Räume u. Ä.
IV	70	40	35
V	75	45	40
VI	80	50	45

<sup>1)</sup> Resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen). An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

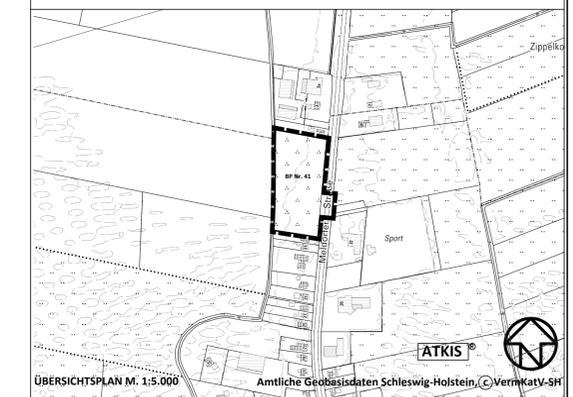
Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung des Schalldämm-Maßes für den angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel sind gemäß der DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) im Zuge der Bauvorlagenerstellung zu führen.

- Im Gewerbegebiet sind Wohnungen (z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) generell nicht zulässig.
- Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist ein Abstandsstreifen mit einer Breite von mind. b ≥ 2,0 m zwischen Geltungsbereichsgrenze und den ersten Gewerbegrundstücken zum Schutze des angrenzenden Mischgebietes vorzusehen.
- Zulässig sind ausschließlich solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Tätigkeiten bzw. Betriebsdauern nur innerhalb des Tagebeurteilungszeitraumes von 06:00 bis 22:00 Uhr erfolgen.

#### Hinweise:

Zur Einhaltung von artenschutzrechtlichen Belangen gem. der Regelungen des § 44 BNatSchG sind in der Begründung zum Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote aufzuführen. Die DIN 4109-1 und -2, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, beziehbar und bei der Amt Marne-Nordsee, Fachbereich 3, Alter Kirchhof 4-5, 25709 Marne während der Sprechstunden einsehbar.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 41 für das Gebiet, das begrenzt wird "im Norden durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Helse, im Osten durch die Meldorfer Straße (B5), im Süden durch die angrenzende Bebauung in der Meldorfer Straße (B5) und im Westen durch das Helser Fleet (Vorfluter 0406 des Sielverbandes Helse)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER STADT MARNE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41



FÜR DAS GEBIET, DAS BEGRENZT WIRD "IM NORDEN DURCH DIE STADTGRENZE ZUR GEMEINDE HELSE, IM OSTEN DURCH DIE MELDORFER STRAßE (B5), IM SÜDEN DURCH DIE ANGRENZENDE BEBAUUNG IN DER MELDORFER STRAßE (B5) UND IM WESTEN DURCH DAS HELSER FLEET (VORFLUTER 0406 DES SIELVERBANDES HELSE)"

PLANUNGSGRUPPE  
Dipl. Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Lohrer Weg 4 • 25746 Helse  
Tel.: 0481/593300 Fax: 0481/71091  
info@planungsgruppe-dt.de

Verfahrensstand: Vorentwurf Dezember 2024

#### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Marner Zeitung am bis sowie durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie zusätzlich am Donnerstag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr und nach Vereinbarung nach § 3 Abs. 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 in der Marner Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-marne-nordsee.de/buergerservice/bauleitplanung“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Marne, den Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Heide, den öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Marne, den Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Marne, den Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 in der Marner Zeitung 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 mithin am in Kraft getreten.
- Marne, den Bürgermeister