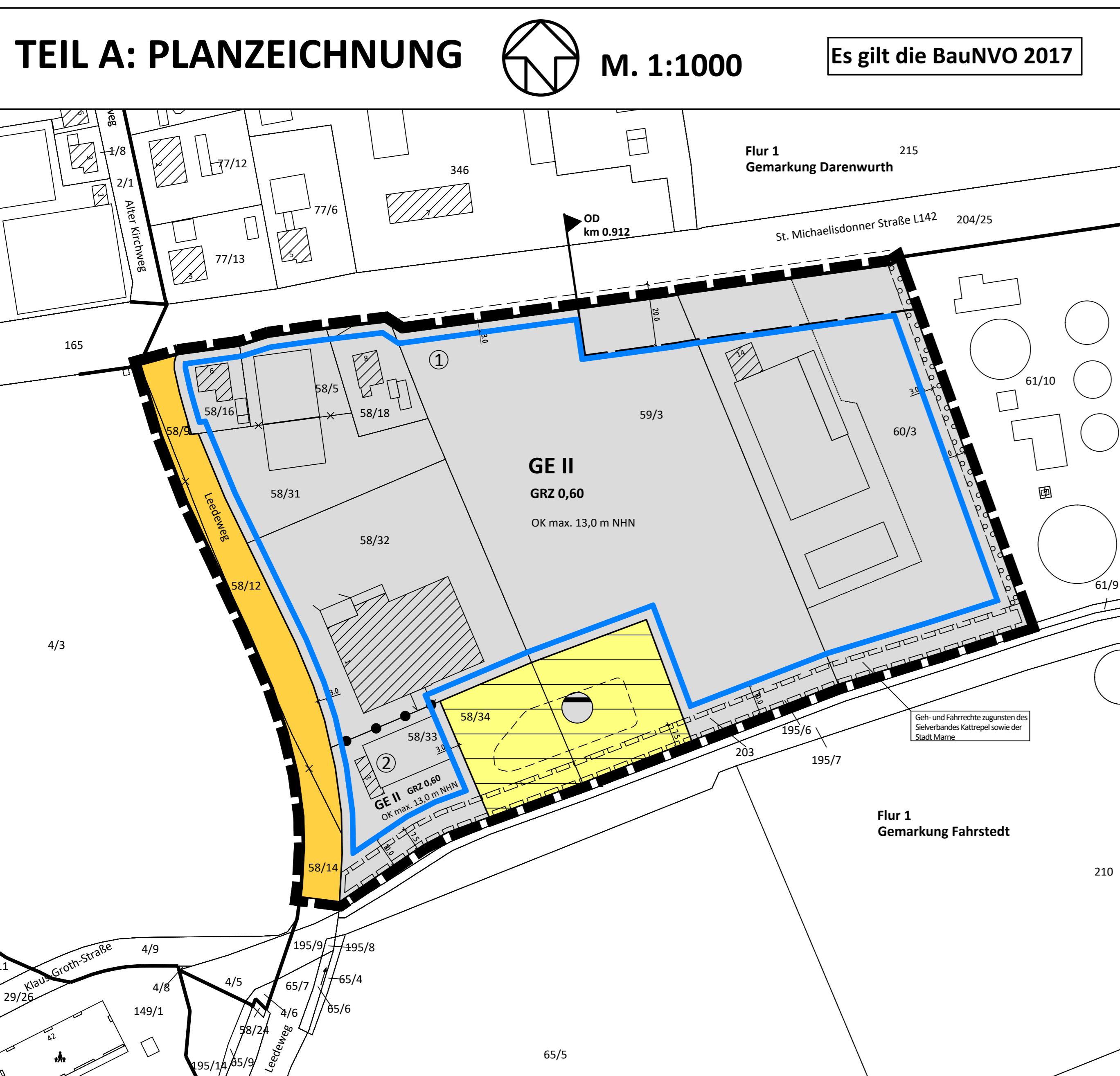


# SATZUNG DER STADT MARNE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27, 1. ÄNDERUNG

## FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER ST. MICHAELISDONNER STRAÙE, WESTLICH DES KLÄRWERKS, NÖRDLICH DER ZUFAHRT ZUM KLÄRWERK, ÖSTLICH DES LEEDEWEGES"



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Marne, Stadt, Gemarkung Fahrstedt, Flur 1  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

- 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 ausgelegt. 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/bauauftragplanung/ ... 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

### ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>GE</b>	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
<b>GRZ 0,60</b>	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,60	
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
<b>OK max. 13,0 m NHN</b>	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 13,0 m NHN	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken -	
	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
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnung, z.B. 59/3	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Flurstücksgrenzen, künftig entfallend	
	Ordnungsnummer der Baublöcke, z.B. 1	

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Grenze der Anbauverbotszone (L142 - 20m)	§ 9 Abs. 1 FStrG
	Grenze der Ortsdurchfahrt	

### TEIL B: TEXT

- 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.
    - 1.1.1 Ausnahmeweise 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 Baumasie untergeordnet sind.
    - 1.1.2 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 mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).
    - 1.2 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmeweise zulässige Nutzungsart
      - Vergnügungstätten nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
    - 1.3 Innerhalb des Baublockes Nr. 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die am Tage von 6:00 Uhr - 22:00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und in der Nacht von 22:00 Uhr - 6:00 Uhr von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> überschreiten.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

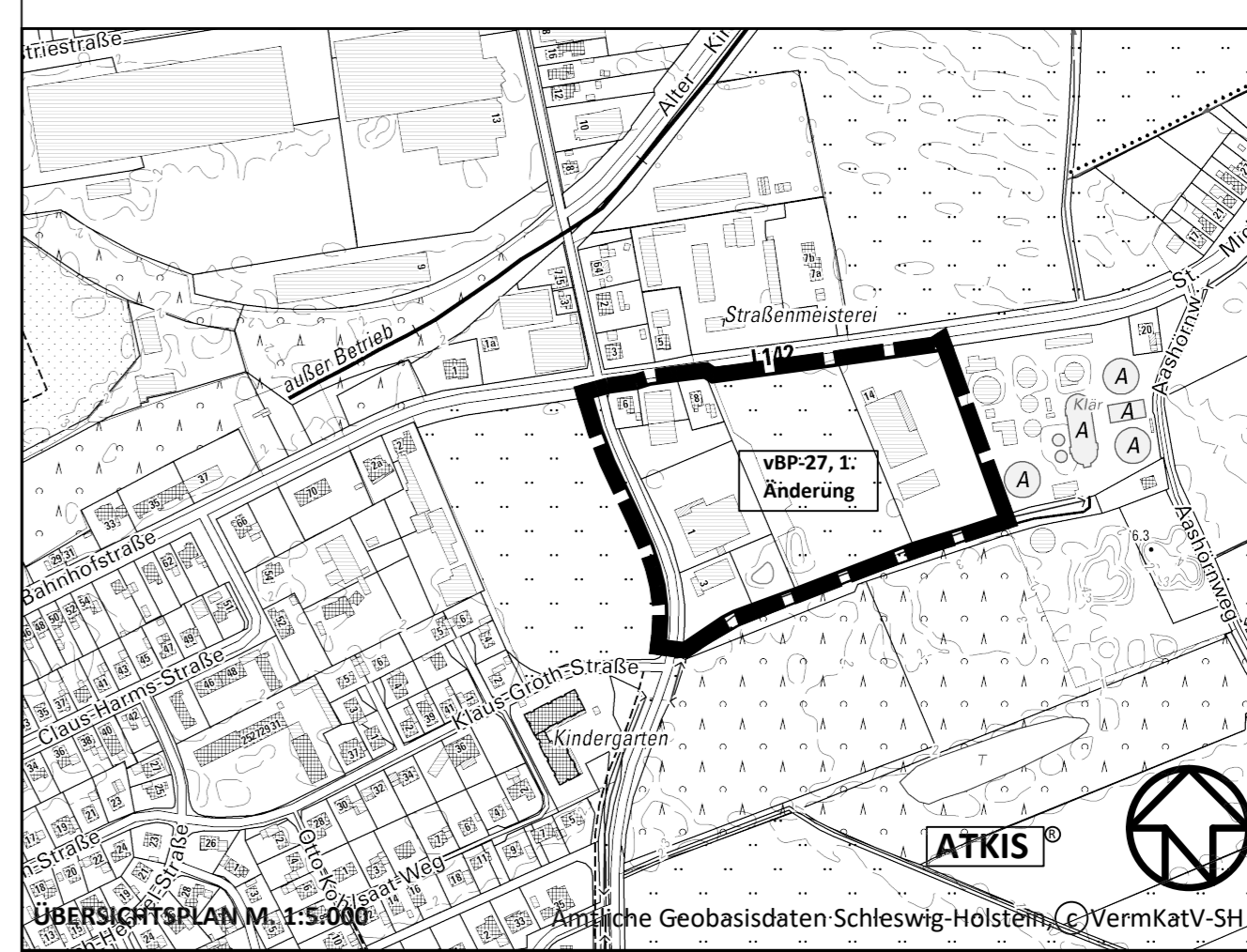
Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) wird mit max. 13,0 m NHN festgesetzt.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Pflanzstreifen:  
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.

#### Hinweis:

Zur Einhaltung von artenschutzrechtlichen Belangen gem. der Regelungen des § 44 BNatSchG sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote aufgeführt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung für das Gebiet "südlich der St. Michaelisdonner Straße, westlich des Klärwerks, nördlich der Zufahrt zum Klärwerk, östlich des Leedeweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



**SATZUNG DER STADT MARNE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27, 1. ÄNDERUNG**

FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER ST. MICHAELISDONNER STRAÙE, WESTLICH DES KLÄRWERKS, NÖRDLICH DER ZUFAHRT ZUM KLÄRWERK, ÖSTLICH DES LEEDEWEGES"

Verfahrensstand: Entwurf Juli 2024

**PLANUNGSGRUPPE**  
 Dipl. Ing. Hermann Dicks  
 Stadt- und Landschaftsplanung  
 Lohrer Weg 4 • 25746 Heide  
 Tel.: 0482/2031300 Fax: 0482/21099  
 info@planungsgruppe-dicks.de