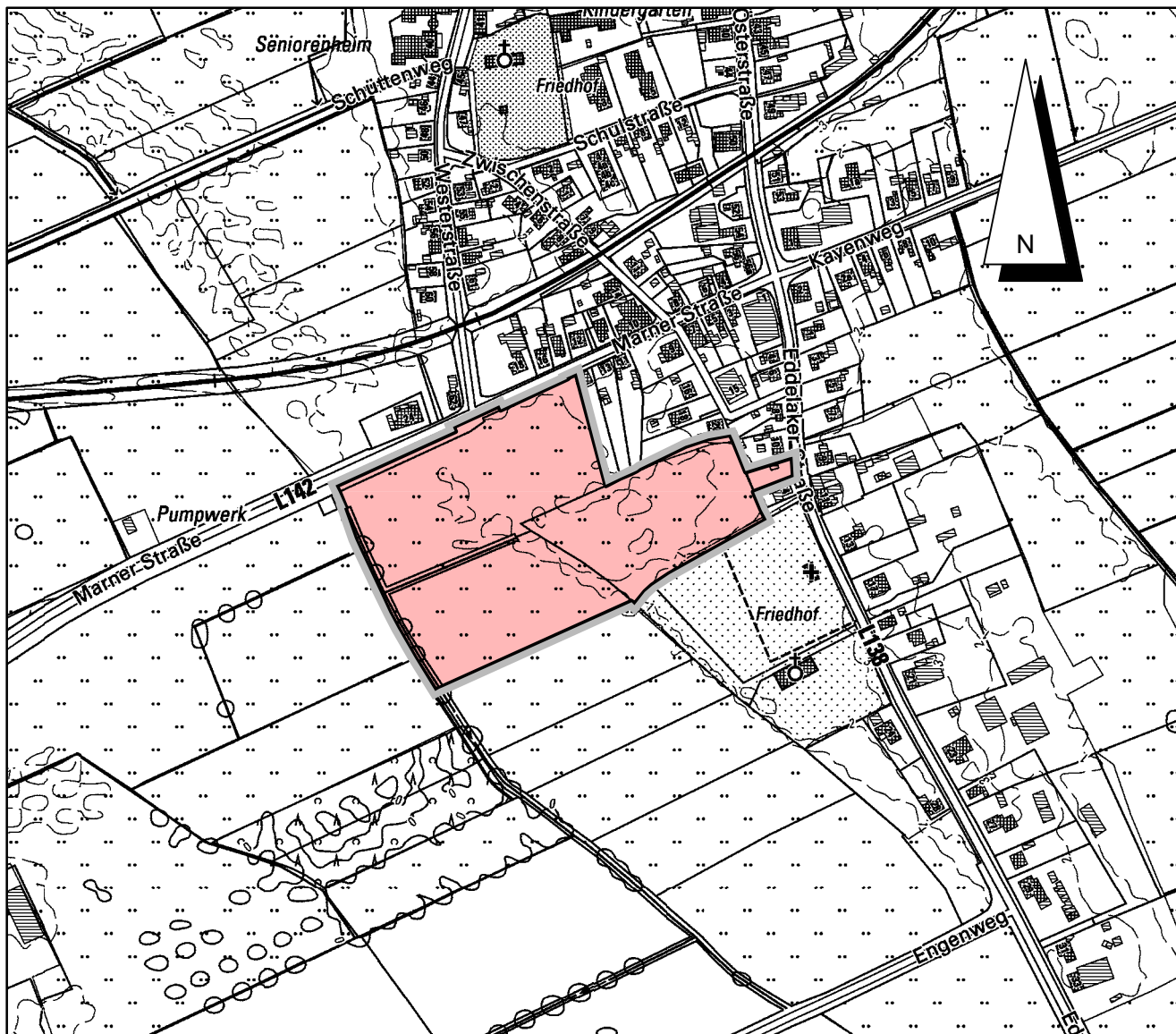


Übersichtskarte

© GeoBasis-DE/L Verma-SH (www.lverma.schleswig-holstein.de)



Stand: 04.11.2022

DTK, Maßstab 1 : 5.000

Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet

„westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138)
zwischen Marner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie
östlich der Verbandsvorfluter 0214 und 0216“

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

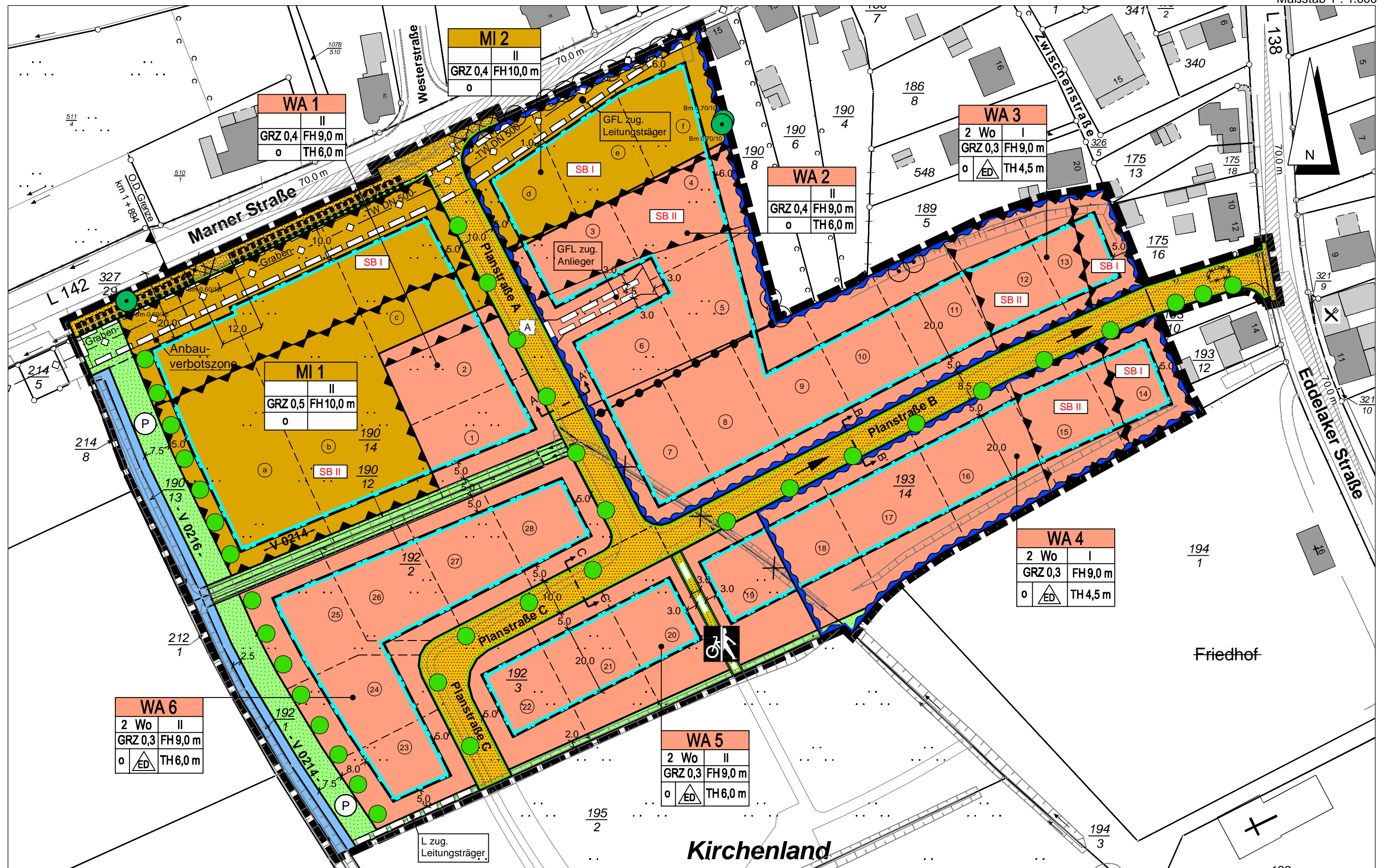
Planungsbüro
Philipp



Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Edelaker Straße (L 138) zwischen Marner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0214 und 0216“

Maßstab 1 : 1.000



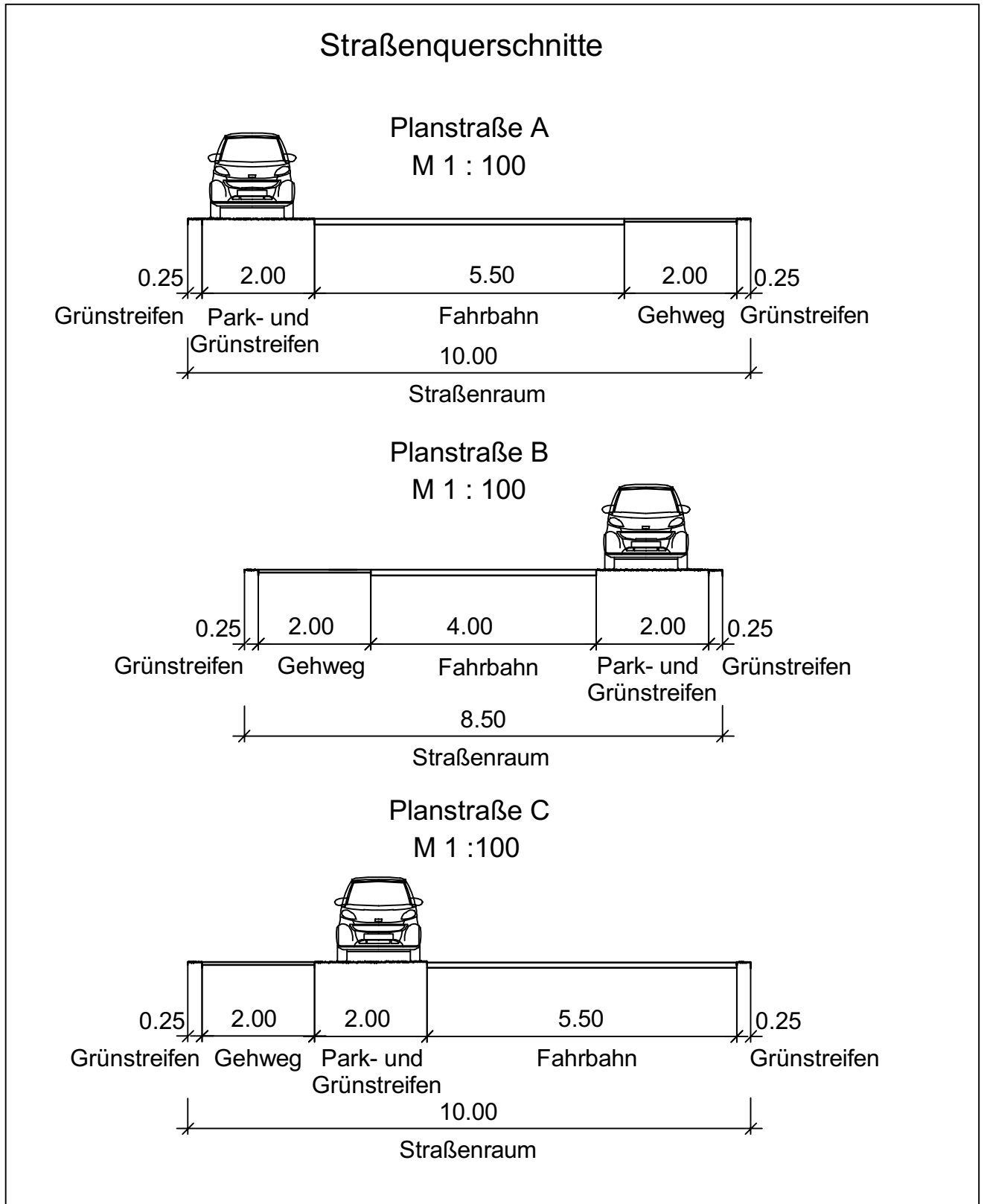
Stand: 04.11.2022

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

Planungsbüro
Philipp

Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Manner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0214 und 0216“



Stand 04.11.2022

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



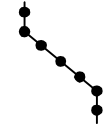


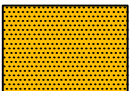
Planungsbüro
Philippp



Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Manner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0214 und 0216“

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 4	BauGB BauNVO
	Mischgebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 6	BauGB BauNVO
GRZ 0,5	Grundflächenzahl, hier maximal 0,5	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
FH 10,0 m	Firsthöhe, hier maximal 10,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
TH 6,0 m	Traufhöhe, hier maximal 6,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (5)	BauGB BauNVO
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6	BauGB
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (2)	BauGB BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB

Stand 04.11.2022

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

Planungsbüro
Philipp



Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Marner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0124 und 0126“

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15	BauGB
	Wasserfläche -Verbandsvorfluter-	§ 9 (1) Nr. 16	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16	BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21	BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger	§ 9 (1) Nr. 21	BauGB
	Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21	BauGB
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz, hier Schallbereich II	§ 9 (1) Nr. 24	BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern -Graben-	§ 9 (1) Nr. 25 b	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7)	BauGB

Stand 04.11.2022

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



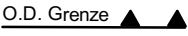
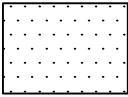
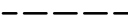
Planungsbüro
Philipp













Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Manner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0214 und 0216“

Nachrichtliche Übernahme

	Erhaltung von Bäumen	§ 8 (1) Nr. 9 § 9 (1) Nr. 25 b	LNatSchG BauGB
	Versorgungsleitung unterirdisch, - TW DN 500 -	§ 9 (1) Nr. 13	BauGB
	Ortsdurchfahrt	§ 9 (4)	StrWG
	Anbauverbotszone	§ 29 (1)	StrWG
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1)	StrWG

Darstellungen ohne Normcharakter

	geplante Grundstücksgrenze
	Nummer des Baugrundstücks
	Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Text (Teil B), Ziffer 5.1 und 5.2)
	vorhandener Baum < 0,6 m Stammdurchmesser
Bm 0,70/10	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser
	entfallender Baum
	entfallender Graben
	entfallendes Gebäude
	Sichtfeld
	Einbahnstraße Pfeil in vorgesehener Fahrtrichtung
	Stellplätze für Abfallbehälter

Stand 04.11.2022

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

Planungsbüro
Philippp



Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Marner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0124 und 0126“

Text (Teil B)

1. 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.

1.2 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.3 Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 12 (6) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

2. HÖHENBEZUGSPUNKT

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. v. m. § 18 (1) BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Gebäude in den Baufeldern MI 1 und MI 2 ist 1,50 m über Normalhöhennull (NHN).

Für die Baufelder WA 1 bis WA 6 wird ein Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Gebäude von 1,0 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

3. HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Baufeldern WA 3 bis WA 6 dürfen je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung errichtet werden.

4. 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 Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses -Versickerung- ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.

5. VERSIEGELUNG VON ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (5) BauNVO und § 19 (4) Nr. 3 Satz 3 BauNVO)

Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind, dürfen vollständig versiegelt werden. Die Versiegelung ist nicht auf die angeschlossenen Grundstücke anzurechnen.

Stand: 04.11.2022

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

Planungsbüro
Philippp 

Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Marner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0124 und 0126“

Text (Teil B)

6. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens

- entlang der Planstraße A sechs,
- entlang der Planstraße B zehn und
- entlang der Planstraße C fünf

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.

6.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Je vollendete 10 m Grundstückslänge ist auf den entlang der Vorfluter 0214 und 0216 gelegenen Grundstücken in den Baufeldern MI 1 und WA 6 ein heimischer und standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. SCHALLSCHUTZ

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 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 stöempfindliche 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:

$$R'_{w,ges} = L_a - 30 \text{ dB.}$$

Der maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ergibt sich aus Abbildung 1.

Für Außenbauteile von Büroräumen u. ä. kann das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) um 5 dB vermindert werden.

Für Aufenthaltsräume an der Landesstraße 142 (Marner Straße) und der Landesstraße 138 (Eddelaker Straße) abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zu den Landesstraßen darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

Stand: 04.11.2022

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

Planungsbüro
Philippp 

Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Marner Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0124 und 0126“

Text (Teil B)

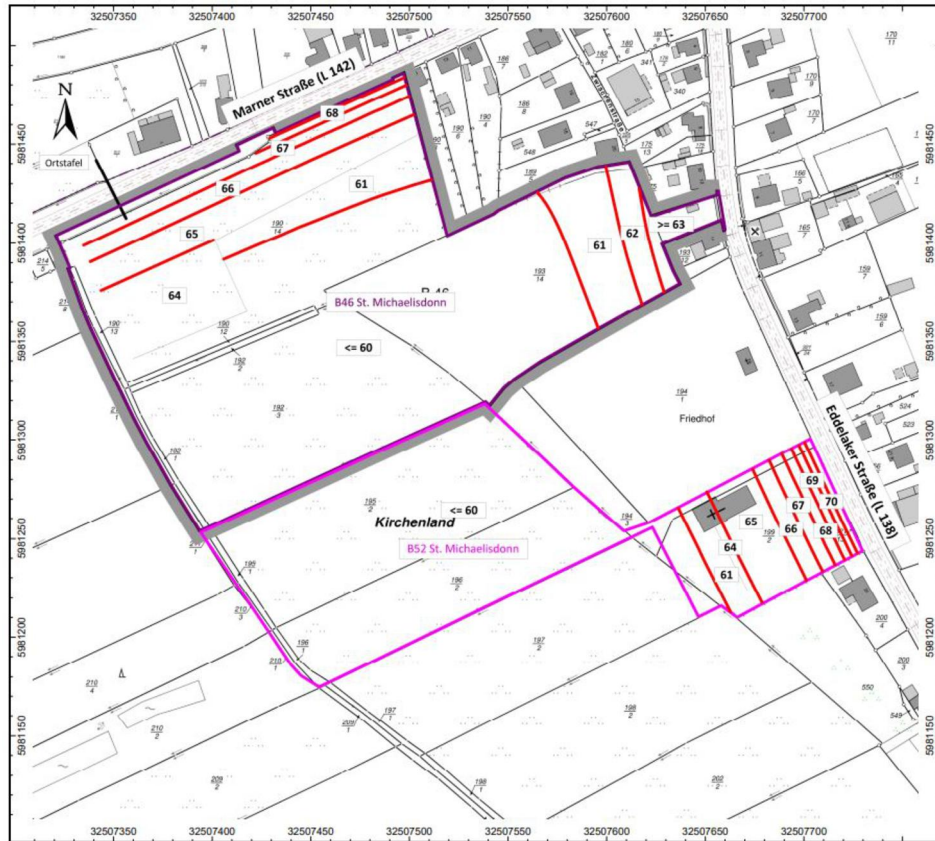


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_A (gemäß Anlage 6 des Schallgutachtens vom 10.10.2022)

7.2 Schutz von Schlafräumen

Zum Schutz der Nachtruhe müssen in Schallbereich 1 (SB I) Schlafräume und Kinderzimmer mindestens ein Fenster an der nicht der Landesstraße 142 bzw. Landesstraße 138 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlüfttechnischen Anlage belüftet werden.

7.3 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.

Stand: 04.11.2022

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

Planungsbüro
Philippp



Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 46

für das Gebiet „westlich hinter der Bebauung der Eddelaker Straße (L 138) zwischen Marnier Straße (L 142) und dem Friedhof sowie östlich der Verbandsvorfluter 0124 und 0126“

Text (Teil B)

8. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

8.1 Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung von mindestens 15° aufweisen. Nebendachflächen (z.B. Wintergärten oder andere untergeordnete Hauptanlagen) sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

8.2 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.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind nur als offene Einfriedung bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 8 (1) Satz 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 8 des Textes (Teil B)) zu Dächern, befestigten Freiflächen und Einfriedungen 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.

Schattenwurf

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.

Stand: 04.11.2022

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

Planungsbüro
Philippp 