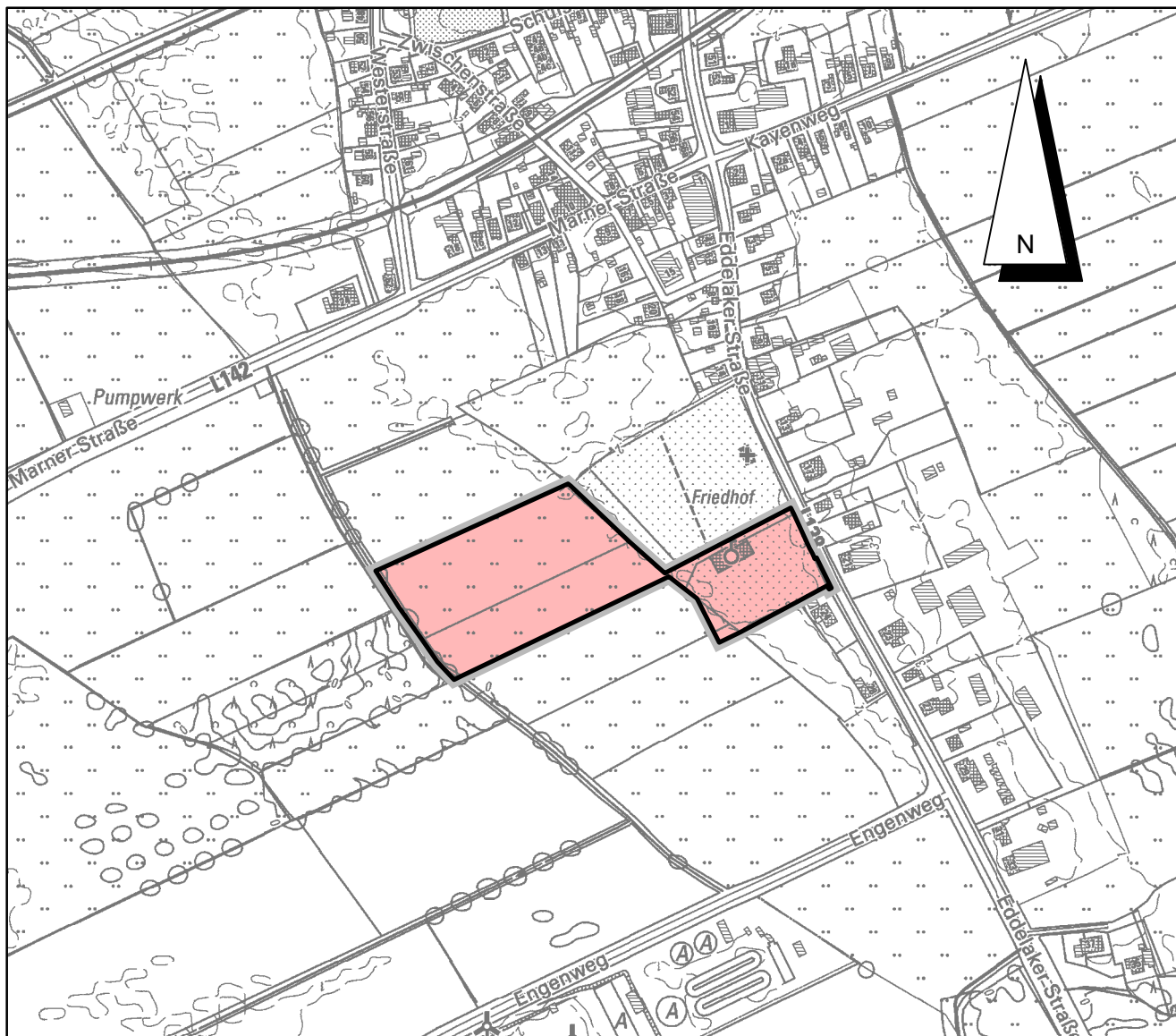


Übersichtskarte

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



Stand: 21.03.2023

DTK, Maßstab 1 : 5.000

Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet

„südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des
Verbandsvorfluters 0214“

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

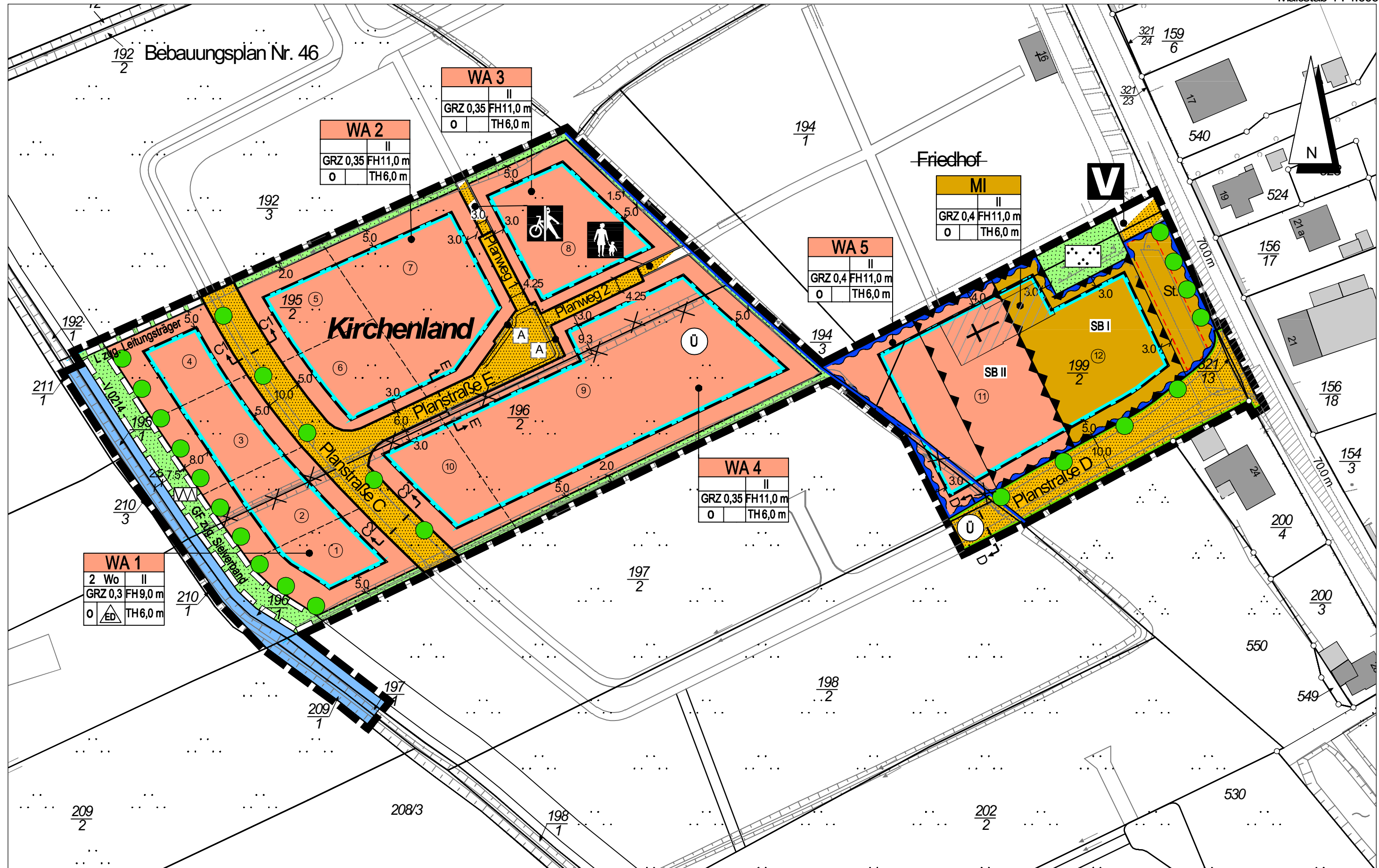
Planungsbüro
Philipp



Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

Maßstab 1 : 1.000



Stand: 21.03.2023

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





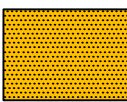


Planungsbüro
Philipp

Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage	
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 4	BauGB BauNVO
	Mischgebiet	§ 9 (1) Nr. 1 § 6	BauGB BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier maximal 0,4	§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)	BauGB BauNVO
FH 11,0 m	Firsthöhe, hier maximal 11,0 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
0	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)	BauGB BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (2)	BauGB BauNVO
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Rad- und Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußweg-	§ 9 (1) Nr. 11	BauGB

Stand 21.03.2023

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. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

Festsetzungen		
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Verkehrsberuhigter Bereich-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Private Grünfläche -Schutzgrün-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Wasserfläche -Verbandsvorfluter-	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
 L. zug. Leitungsträger	Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
 GF. zug. Sielverband	Geh- und Fahrrecht zugunsten Sielverband	§ 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
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Stand 21.03.2023

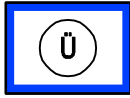
Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philippp 

Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

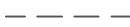
Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
-Überschwemmungsgebiet-

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter



geplante Grundstücksgrenze



Kennzeichnung der Baugrundstücke



Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Text (Teil B), Ziffer 5.1 und 5.2)



entfallender Graben



Sichtfeld

Stand 21.03.2023

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. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

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 an der Planstraße C ist in den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 4 gelegenen Baugrundstücken zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. v. m. § 16 (2) und (5) sowie §18 (1) BauNVO)

2.1 Mindesthöhe des Erdgeschosssockels

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens im Rohbau muss mindestens auf Höhe des Höhenbezugspunktes liegen und darf eine Höhe von 50 cm über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

2.2 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Gebäude im Baufeld MI ist 2,80 m über Normalhöhennull (NHN).

Für die Baufelder WA 1 bis WA 4 wird ein Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe der Gebäude von 1,0 m über Normalhöhennull (NHN) und für Gebäude im Baufeld WA 5 von 2,50 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

3. HÖCHSTZAHL VON WOHNUNGEN

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Baufeld WA 1 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- (in den Baufeldern WA 5 und MI) ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Stand: 21.03.2023

Dithmarsenpark 50

25767 Albersdorf

Tel. 04835 - 97 838 00

Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
P h i l i p p



Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

Text (Teil B)

5. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens

- entlang der Planstraße C fünf und
- entlang der Planstraße D vier

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.

5.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Je vollendete 10 m Grundstückslänge ist auf den entlang des Vorfluters 0214 gelegenen Grundstücken in Baufeld WA 1 sowie entlang der Eddelaker Straße (L 138) im MI ein heimischer und standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. SCHALLSCHUTZ

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 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:

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

Stand: 21.03.2023

Dithmarsenpark 50

25767 Albersdorf

Tel. 04835 - 97 838 00

Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
P h i l i p p



Vorentwurf der Gemeinde St. Michaelisdonn über den Bebauungsplan Nr. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

Text (Teil B)

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

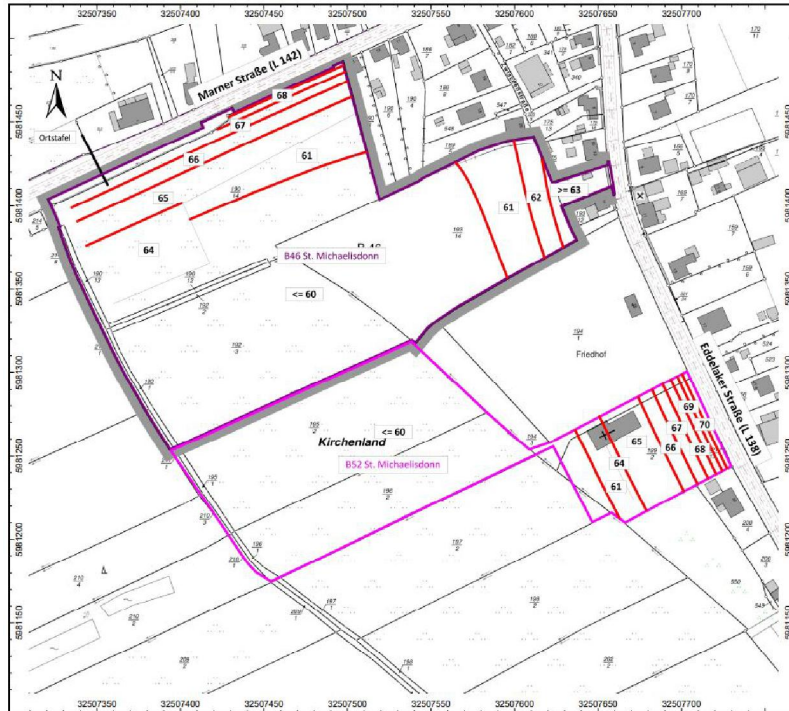


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (gemäß Anlage 6 des Schallgutachtens vom 10.10.2022)

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 der Landesstraße 138 (Eddelaker Straße) abgewandten Gebäudeseite ohne Sichtverbindung zu der Landesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

6.2 Schutz von Schlafräumen

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

6.3 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: 21.03.2023

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. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“

Text (Teil B)

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf den entlang des Vorfluters 0214 gelegenen Grundstücken in dem Baufeld WA 1 sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zu errichten.

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 7 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.

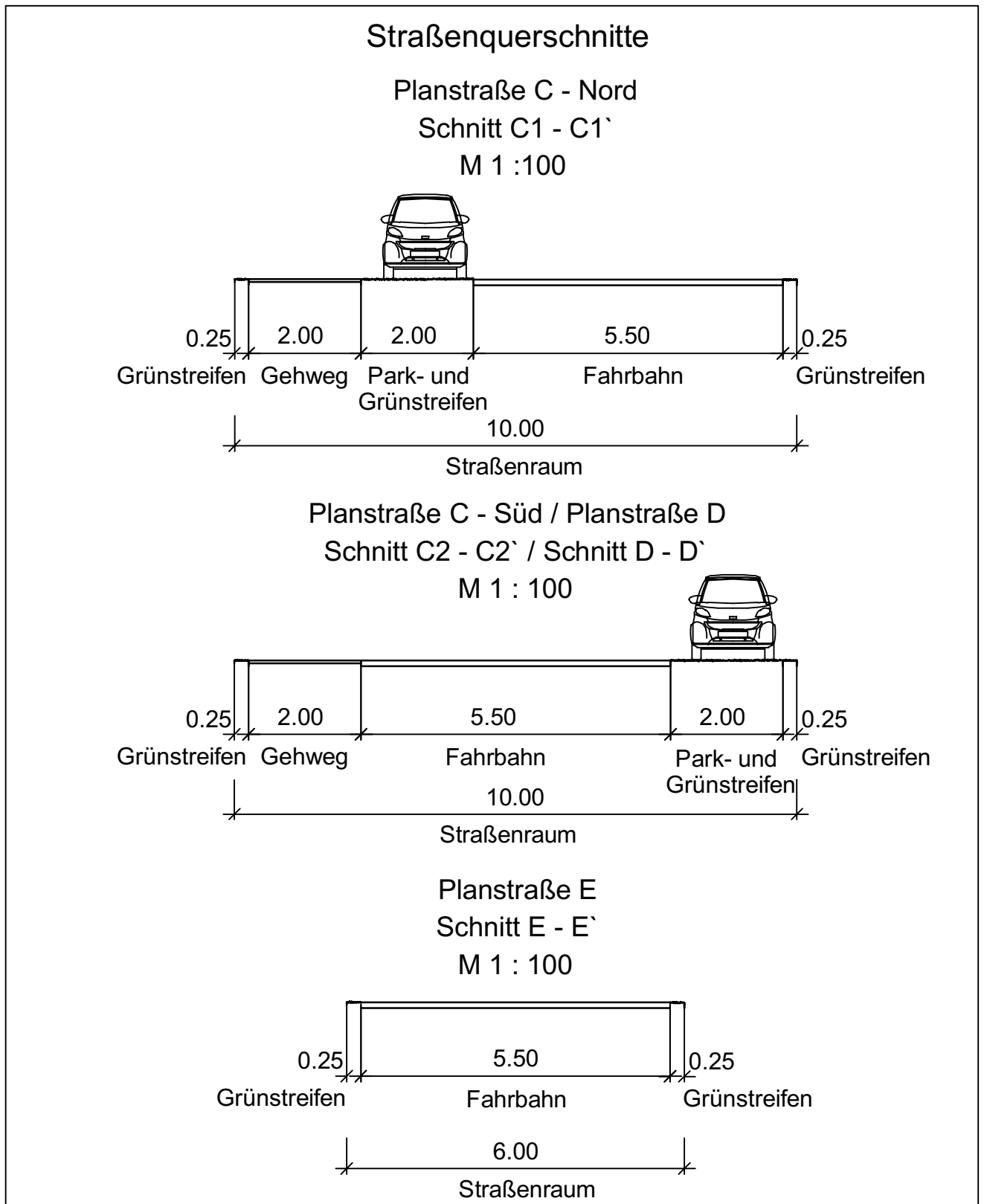
Stand: 21.03.2023

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. 52 „Kirchenland“

für das Gebiet „südlich und westlich des Friedhofs sowie östlich des Verbandsvorfluters 0214“



Stand 21.03.2023

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

Planungsbüro
Philipp

