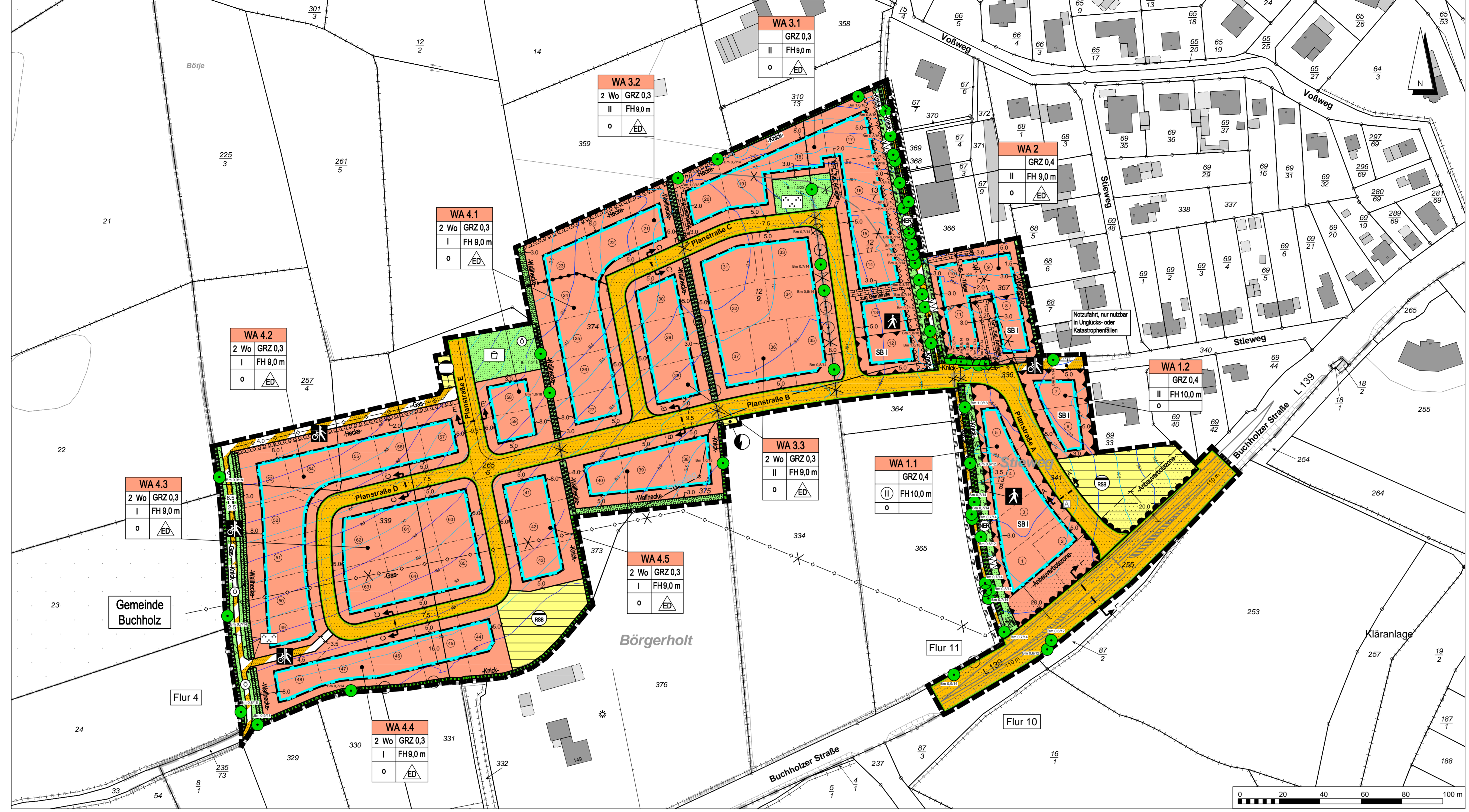


Entwurf zur Satzung der Gemeinde Burg über den Bebauungsplan Nr. 27

für das Gebiet „westlich der Bebauung Stieweg, nördlich der Buchholzer Straße (L 139) und östlich der Gemeindegrenze zu Buchholz“

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 Stand: 02.08.2024

Kreis Dithmarschen - Gemeinde Burg und Gemarkung Burg - Flur 11

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet „westlich der Bebauung Stieweg, nördlich der Buchholzer Straße (L 139) und östlich der Gemeindegrenze zu Buchholz“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am 07.12.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 27.01.2023 bis 27.02.2023 durch öffentliche Auslegung und Einstellen der Planinhalte ins Internet durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Abdruck im Dithmarscher Kurier am 19.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Werksausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... durch Abdruck im Dithmarscher Kurier ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bib-bsh.de“ und auf der Homepage „http://www.amt-burg-st-michaelsdom.de“ (Rubrik: Bürgerservice & Politik / Bauleitplanung) ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Burg, ... Bürgermeister

Heide, ... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Burg, ... Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 27 durch die Gemeindevertretung sowie die Internadressen der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... durch Abdruck im Dithmarscher Kurier 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

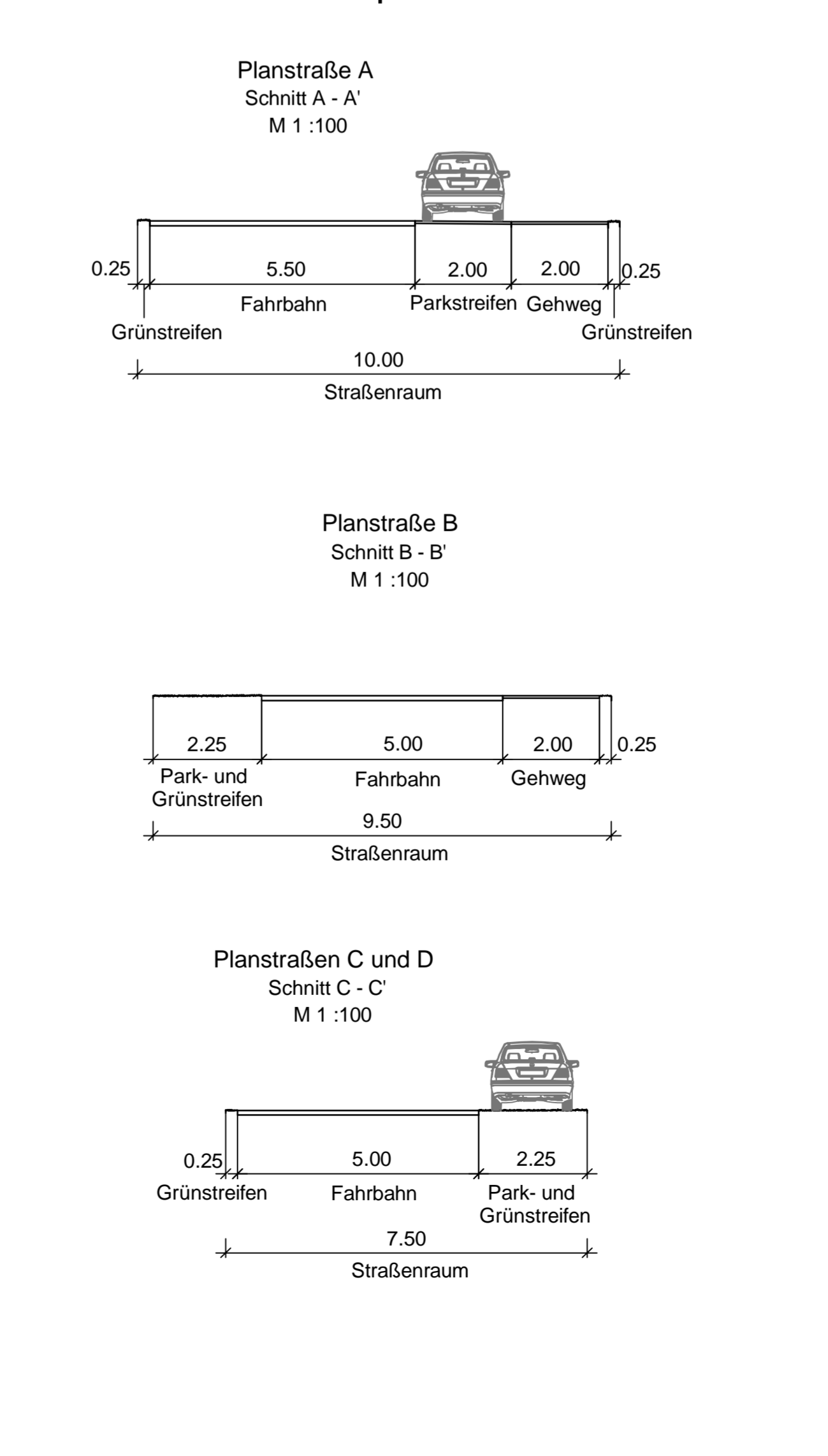
Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier maximal 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO
FH 9,0 m	Firsthöhe, hier maximal 9,0 m	§ 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier maximal 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend, hier 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier maximal 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
□	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
□	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
□	-Rad und Fußweg-	
□	-Fußweg-	
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Versorgungsleitung unterirdisch, -Gas-	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
□	Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
□	Fläche für Versorgungsanlagen -Gas-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
REB	Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückbecken-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
□	öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	öffentliche Grünfläche -Schutzgrün-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
□	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
□	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde	§ 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-Immissionsschutzgesetzes, hier Schallbereich I gemäß Ziffer 7 im Text (Teil B)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Wahlhecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Wahlhecke-	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
□	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
□	vorhandener und zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
□	Anbauverbotszone	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 (1) StrWG
□	Naturerlebensraum	§ 38 LNatSchG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
—	geplante Grundstücksgrenze	
—	Höhenschichtlinie	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
□	Nummer des Baugrundstückes	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
□	fortfallender Knick	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
□	fortfallender Graben	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
□	fortfallender Graben	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
□	fortfallende Gasleitung	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
□	fortfallende Wasserleitung	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
□	entfallende Gasregulation	
□	entfallender Baum	
□	vorhandener Baum ≥ 0,3 m bis < 0,6 Stammdurchmesser	
□	Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser	
□	Wegeführung Linksabbieger	
□	Sichtfelder	
□	Bezeichnung des Straßenabschnittes	
□	Stellplätze für Abfallbehälter	



Text (Teil B)

- HOHENBEZUGSPUNKT** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO) Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Hohenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes.
- BESCHRÄNKUNG FÜR ÜBERDACHTE STELLPLATZE (CARPORTS) UND GARAGEN** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 sind auf den Baugrundstücken zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der festgesetzten Baugrenze überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.
- HOCHSTZAHLEN VON WOHNUMWELTEN** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) In den WA 3.2, 3.3 und 4 sind je Eintrahnen maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaus ist maximal eine Wohnung je Hauszette zulässig.
- VERSICHERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern. Abweichend vom vorstehenden Satz soll das Niederschlagswasser der Baugrundstücke Nr. 6 bis 11, Nr. 14 bis 16 und Nr. 18 bis 20 in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.
- VERSIEGELUNG VON ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern. Abweichend vom vorstehenden Satz soll das Niederschlagswasser der Baugrundstücke Nr. 6 bis 11, Nr. 14 bis 16 und Nr. 18 bis 20 in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.
- VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) 6.1 Knickstreifen In einem Abstand von mindestens 3,0 Metern zu den festgesetzten Begrenzungen der bestehenden und der neu anzuliegenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt entsprechend für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen in einem Abstand von mindestens 1 m zum Knickverlauf. 6.2 Leitungsgraben Auf den Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde oder zugunsten des Leitungsgräbers zu belasten sind, sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedungen.
- SCHALLSCHUTZ** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) 7.1 Schutz von Schlafräumen Schlafräume und Kinderzimmer im Schallbereich I (SB I) müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der L 139 und der Planstraße A zugewandten Gebäudesseite besitzen. Andernfalls müssen die Fenster mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden. 7.2 Schutz gegen Außenlärm Zum Schutz vor Außenlärm sind im Schallbereich I (SB I) Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume und ähnliche stempelpflichtige Räume mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen. Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109-2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ (Teil 1 und Teil 2) entsprechen. w.g.iss Für Außenbauteile von Außenlärmräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R'w,ges gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01 wie folgt: R'w,ges = L_a - 30 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 Außenbauteile an der von der Buchholzer Straße (L 139) und der Planstraße A abgewandten Gebäudesseite ohne Sichtverbindung zur Landesstraße oder zur Planstraße A darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.
- Schutz von Außenwehnbereichen** Auf den Baugrundstücken 1 und 2 müssen hausbauartige Außenwehnbereiche wie Terrassen und Balkone auf den der L 139 abgewandten Gebäudesseiten, d.h. auf der Nord- und/oder Nordwestseite der Wohnhäuser, angeordnet werden. Für sonstige Außenwehnbereiche muss die direkte Sichtverbindung Richtung Süden zur Buchholzer Straße (L 139) unterbrochen sein.

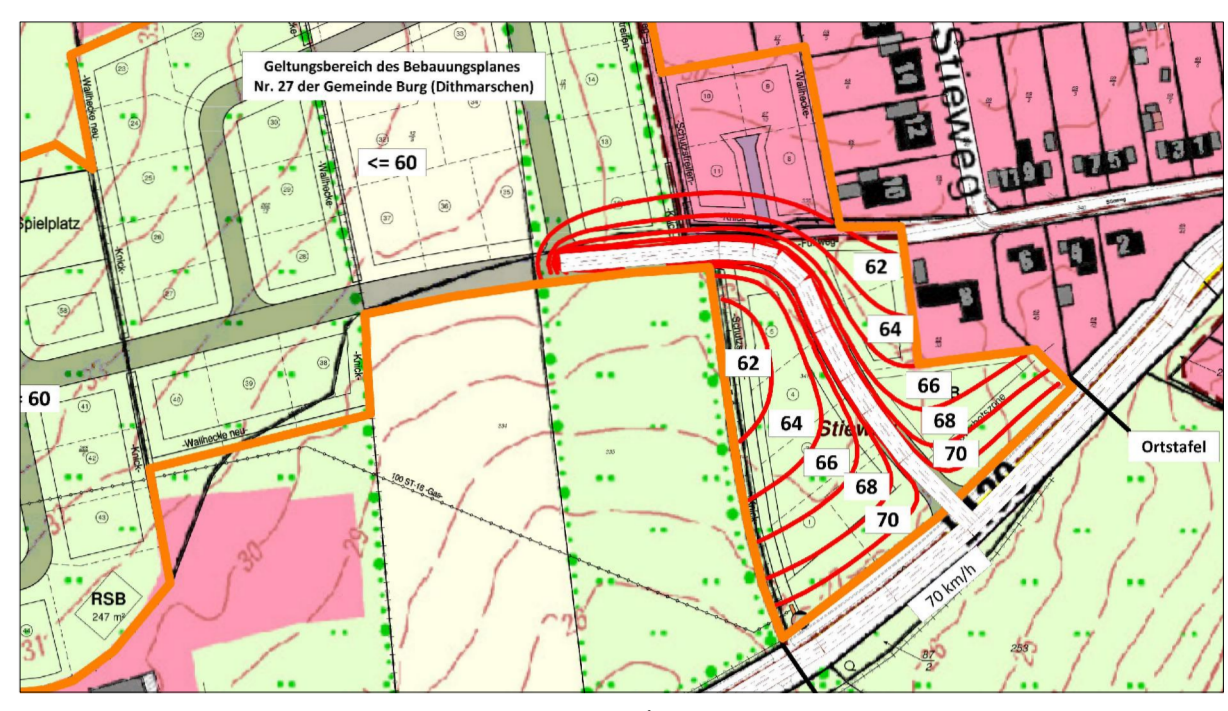


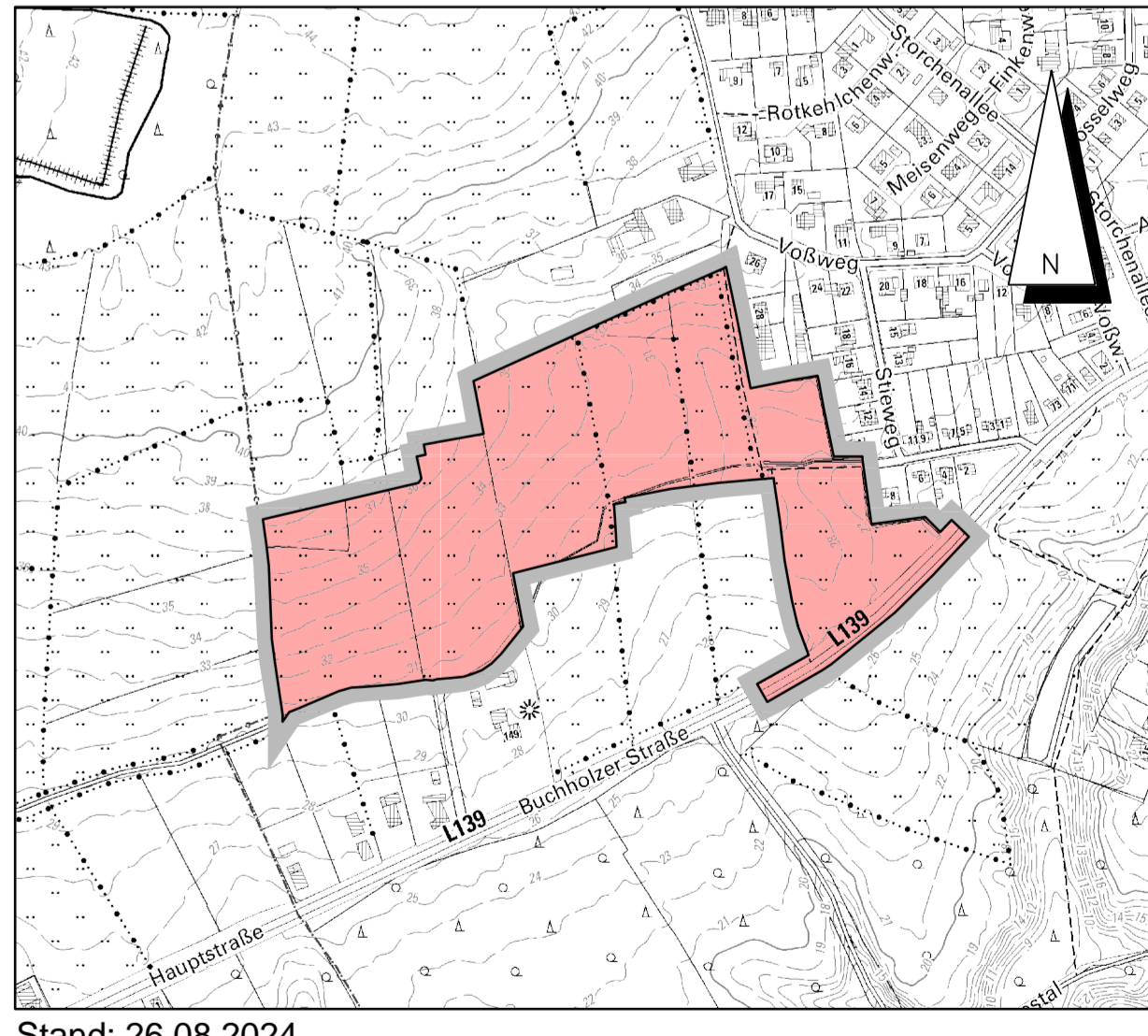
Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (gemäß Anlage 5 des Schallschutzrichtlinien vom 16.06.2022)

- PLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) 8.1 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken Auf den Baugrundstücken ist mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum pro privaten Baugrundstück in der Qualität Hochstamm, 3 x v. Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Baumscheibe in einer Größe von mindestens 9 m² dauerhaft freizuhalten. Der Pflanzpunkt soll einen Abstand von maximal 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraßen A bis E) nicht überschreiten. 8.2 Neuanlage von Hecken bzw. Wahlhecken Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- bzw. -Wahlhecke- ist eine Hecke bzw. Wahlhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. 8.3 Erhaltung von Hecken bzw. Wahlhecken Die vorhandenen und gemäß Ziffer 8.2 festgesetzten Hecken bzw. Wahlhecken sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. 8.4 Neuanlage von Knicks Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- ist ein Knick anzulegen und dauernd zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen. 8.5 Erhaltung von Knicks Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die gemäß Planzeichnung (Teil A) neu anzuliegenden Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind mit zwei heimischen und standortgerechten Gehölzen je laufendem Meter zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

9. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** (§ 9 (6) BauGB) 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.

HINWEIS Die DIN 4109-2018-01 (Teil 1 und Teil 2) wird vom Amt Burg St. Michaelisdorf, Holmark 7, 25712 Burg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Übersichtskarte



Stand: 26.08.2024

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Burg über den Bebauungsplan Nr. 27
für das Gebiet „westlich der Bebauung Stieweg, nördlich der Buchholzer Straße (L 139) und östlich der Gemeindegrenze zu Buchholz“

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

Planungsbüro Philipp