Satzung der Stadt Brunsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Belmer Dorfweg" - 3. vereinfachte Änderung

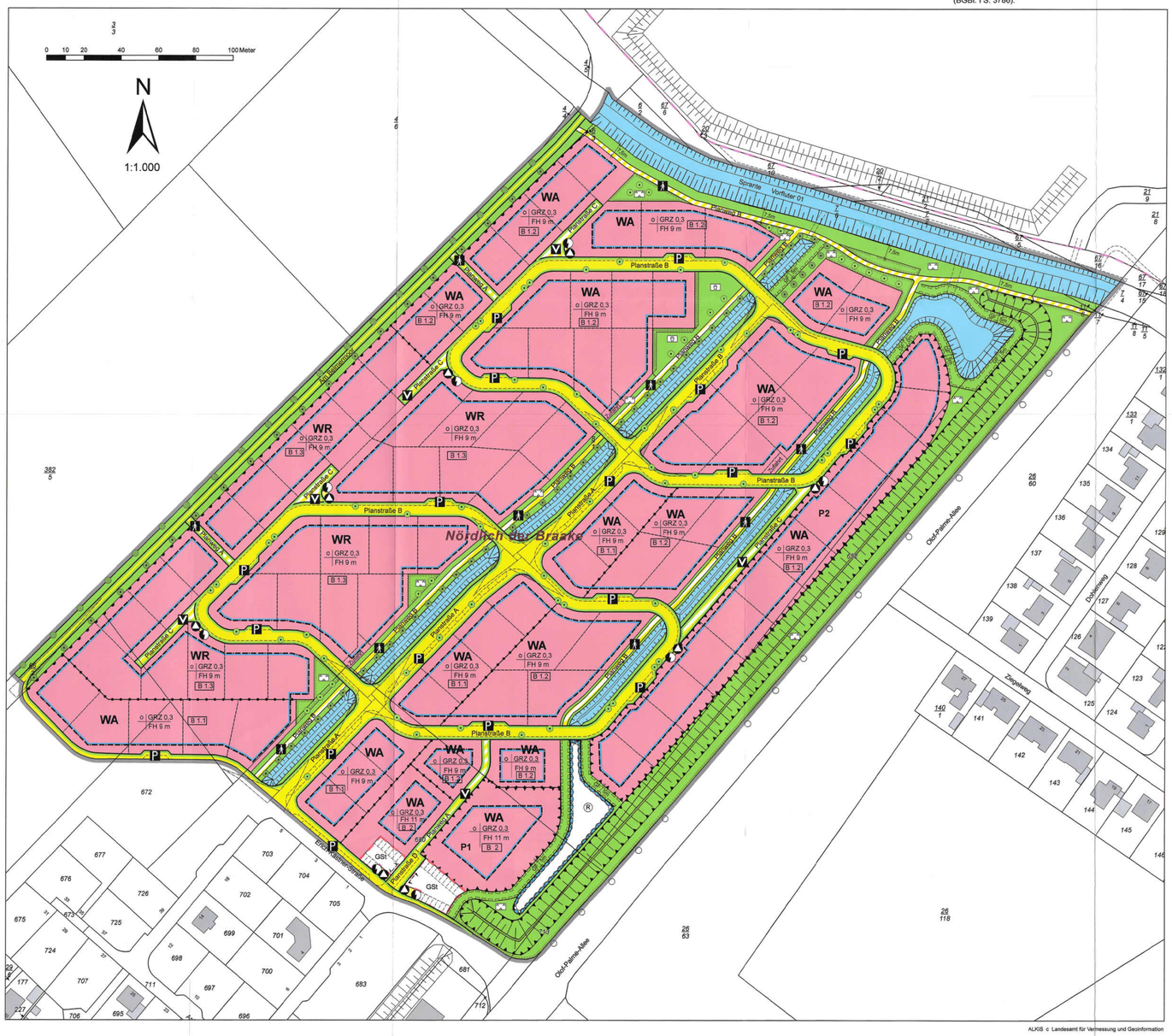
für den Bereich zwischen Sprante, Olof-Palme-Allee, Erich-Kästner-Straße und der Straße Am Belmermoor

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 25.09.2019 folgende Satzung über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „ Am Belmer Dorfweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Gemarkung Brunsbüttel, Flur 101

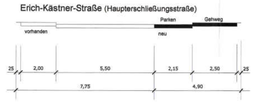
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).



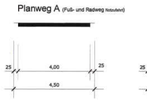
ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Straßen und Wegeprofile (kein Maßstab)

Erich-Kästner-Straße (Haupterschließungsstraße)

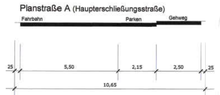


Planweg A (Fuß- und Radweg kombiniert)

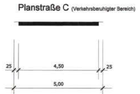


Planweg B (Fußweg, frei für Radfahrer)

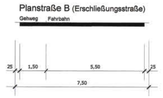
Planstraße A (Haupterschließungsstraße)



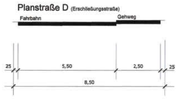
Planstraße C (Verkehrsberuhigter Bereich)



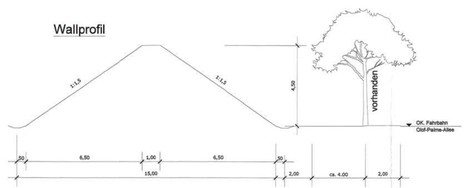
Planstraße B (Erschließungsstraße)



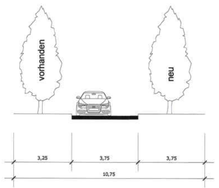
Planstraße D (Erschließungsstraße)



Wallprofil



Nachrichtlich - "Am Belmermoor"



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
- FH 9 m — max. First- bzw. Attikahöhe (siehe Text (Teil B))

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität
- Abfall

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a und b BauGB)

- Wasserflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen (variabler Standort)
- Anpflanzung von Bäumen (fester Standort)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- GSt — Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Flächen, zugunsten des Entwässerungsträgers und deren Beauftragte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- P1 / P2 — Bauflächen mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz (siehe Text (Teil B))
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geltungsbereich

Nachrichtliche Übernahme

- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Sichtdreieck
- B 1.1 — Baufelderbezeichnung
- Straßenbaum
- Flutmulde

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 und 4 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1a.1 In den Baufeldern B 1.1 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1a.2.1 In den Baufeldern B 1.2 und B 2 sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1a.2.2 In den Baufeldern B 1.2 und B 2 sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die eine Gesamtgröße von mehr als 25 m² besitzen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

b) Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

1b.1.1 In den Baufeldern B 1.3 sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungspians (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1b.1.2 In den Baufeldern B 1.3 sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, die eine Gesamtgröße von mehr als 25 m² besitzen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Versiegelung der mit dem Wort „Zufahrt" gekennzeichneten Zufahrten wird nicht auf die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) des eigentlichen Baugrundstücks angerechnet.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Die maximale Höhe der Erdgeschossrohfußböden (Sockel) ist mit 0,5 m über OK ausgebaute Verkehrsfläche – in den Baufeldern B 1.1, B 1.2 und B 1.3 Mitte Fahrbahn mittig vor dem Grundstück, in den Baufeldern B 2 Mitte Fahrbahn der Planstraße D vor dem Grundstück - festgesetzt.

3.2.1 Die maximale Firsthöhe in den Baufeldern B 1.1, B 1.2 und B 1.3 ist mit 9 m über OK ausgebaute Verkehrsfläche – Mitte Fahrbahn mittig vor dem Grundstück - festgesetzt.

3.2.2 Die maximale First- bzw. Attikahöhe (Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigtem Dach, Attikahöhe bei Gebäuden mit Flachdach) in den Baufeldern B 2 ist mit 11 m über OK ausgebaute Verkehrsfläche – Mitte Fahrbahn der Planstraße D vor dem Grundstück - festgesetzt.

4. Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

In den Baufeldern B 1.1, B 1.2 und B 1.3 sind Hauptdächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Nebendächer, wie Garagen und Haustürvordächer dürfen auch in anderen Neigungen ausgeführt werden.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

5.1 Die erforderlichen Stellplätze für die Baufelder B 2 sind nur auf den im B-Plan festgesetzten und zum Grundstück gehörenden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST) zulässig.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GST) der Baufelder B 2 sind offene Garagen (Carports) mit 3° Dachneigung und geringer zulässig, Garagen sind unzulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten.
Entlang der öffentlichen Wege und Straßen sind Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen.

6.3 Einfriedungen der Grundstücke im Bereich zwischen den Verkehrsflächen und der diesen Flächen zugewandten Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über OK des jeweils angrenzenden öffentlichen Gehwegs zulässig (§ 84 LBO).

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Grundstückszufahrten sowie Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen und Sträucher dürfen eine Höhe von 0,70m über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) nicht überschreiten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) - Artenschutz

8.1.1 Notwendige Räumarbeiten zur Baufeldfreimachung sind nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig, außerhalb der gesetzlichen Ausschlussfristen (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09).

8.1.2 Notwendige Baum- und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.12. bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig, außerhalb der gesetzlichen Ausschlussfristen (Brutzeit vom 01.03. bis 30.09, verlängert aufgrund möglicher Fledermausquartiere oder –tagesverstecke).

8.2 Ist ein Verzicht auf Bauarbeiten während der Vogelbrutzeit nicht möglich, so kommen folgende Maßnahmen in Betracht, um eine Tötung von Individuen und eine Zerstörung von Nestern zu vermeiden:
- Eine vorzeitige Baufeldräumung vor Beginn der Brutzeit von Wert gebenden Arten und der anschließende kontinuierliche Baubetrieb (Anwesenheit von Menschen, Baufahrzeugen etc.) stellen hinreichend sicher, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen in den Baufluchten stattfinden.
- Sollte dies nicht gewährleistet sein, dann sind Abweichungen von dem Bauzeitenfenster nur mit vorheriger Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Sofern aus belegbaren Gründen die Einhaltung der Bauzeitenregelungen nicht möglich ist, sind der Unteren Naturschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Beginn der Bauzeitenausschlussfrist zum einen die betriebsbedingten Gründe darzulegen, zum anderen ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich darzustellen, wie Besatzkontrollen und Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Umweltbaubegleitung bedarf einer nachweisbaren fachlichen Qualifikation.

8.3 Potenzielle Aufzucht- und Ruhestätten von Amphibien sind vor der Baufeldräumung durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung auf Besatz zu prüfen und etwaig erforderlich werdende Umsetzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umweltbaubegleitung bedarf einer nachweisbaren fachlichen Qualifikation.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmschutz

In den mit „P1" bzw. „P2" gekennzeichneten Baufluchten, deren überbaubare Grundstücksflächen mit dem Zusatz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB versehen sind, werden passive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenlärm für die obersten Geschosse bzw. Dachgeschosse der süd-ostseitigen Fassaden mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämmmaßes von R'w,res = 35 dB (Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109) festgesetzt. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit der Fassade bzw. Dachfläche von Wohnräumen (Wände, Fenster, Türen, Dachschrägen, Gauben) zu beziehen. Der geforderte Mindestwert des resultierenden Schalldämmmaßes ist im mit „P1" gekennzeichneten Bereich im 2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (3. Ebene) einzuhalten, im mit „P2" gekennzeichneten Bereich im 1. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (2. Ebene).

der wie folgt umgrenzt wird:

im Nordosten:	durch die Sprante,
im Südosten:	durch die Olof-Palme-Allee,
im Südwesten:	durch die Erich-Kästner-Straße und
im Nordwesten:	durch die Straße Am Belmermoor.

Hinweise

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Der Bereich ist durch einen Landesschutzdeich geschützt und somit nur im Falle eines Küstenhochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW200 extrem) durch Überflutung betroffen.

DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel, Bauamt – Fachbereich 3 – Zimmer 108, Albert-Schweitzer-Straße 9 in 25541 Brunsbüttel während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 19.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Brunsbütteler Zeitung am 22.03.2019 erfolgt.
Brunsbüttel, den 26.03.2019
Bürgermeister

Auf Beschluss des Bauausschusses vom 19.03.2019 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
Brunsbüttel, den 26.03.2019
Bürgermeister

Der Bauausschuss hat am 19.03.2019 den Entwurf des B-Plans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Brunsbüttel, den 26.03.2019
Bürgermeister

Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.04.2019 bis 06.05.2019 während der Dienststunden 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 25.03.2019 in der Brunsbütteler Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "https://www.brunsbuettel.de/Bauen_Wirtschaft/Bauen/Aktuelle_Bauleitplanverfahren/" sowie unter „https://bob-sh.de/ app.php/plan/brunsbuettel_bplan/29-3" ins Internet eingestellt und waren über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.
Brunsbüttel, den 04.06.2019
Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Brunsbüttel, den 04.06.2019
Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geändert. Die von der Änderung oder Ergänzung Betroffenen, wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zu geänderten oder ergänzten Teilen aufgefordert.
Brunsbüttel, den 22.07.2019
Bürgermeister

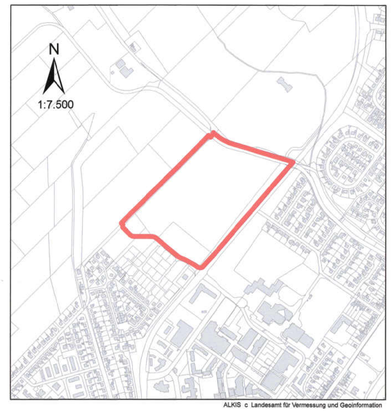
Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Brunsbüttel, den 09.10.2019
Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Brunsbüttel, den 09.10.2019
Bürgermeister

Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Brunsbüttel, den 09.10.2019
Bürgermeister

Der Beschluss des B-Plans durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt Brunsbüttel, die Zugänglichkeit über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.10.2019 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 25.10.2019 in Kraft getreten.
Brunsbüttel, den 25.10.2019
Bürgermeister

Übersichtsplan:



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Bebauungsplan Nr. 29 "Am Belmer Dorfweg" - 3. vereinfachte Änderung der Stadt Brunsbüttel