

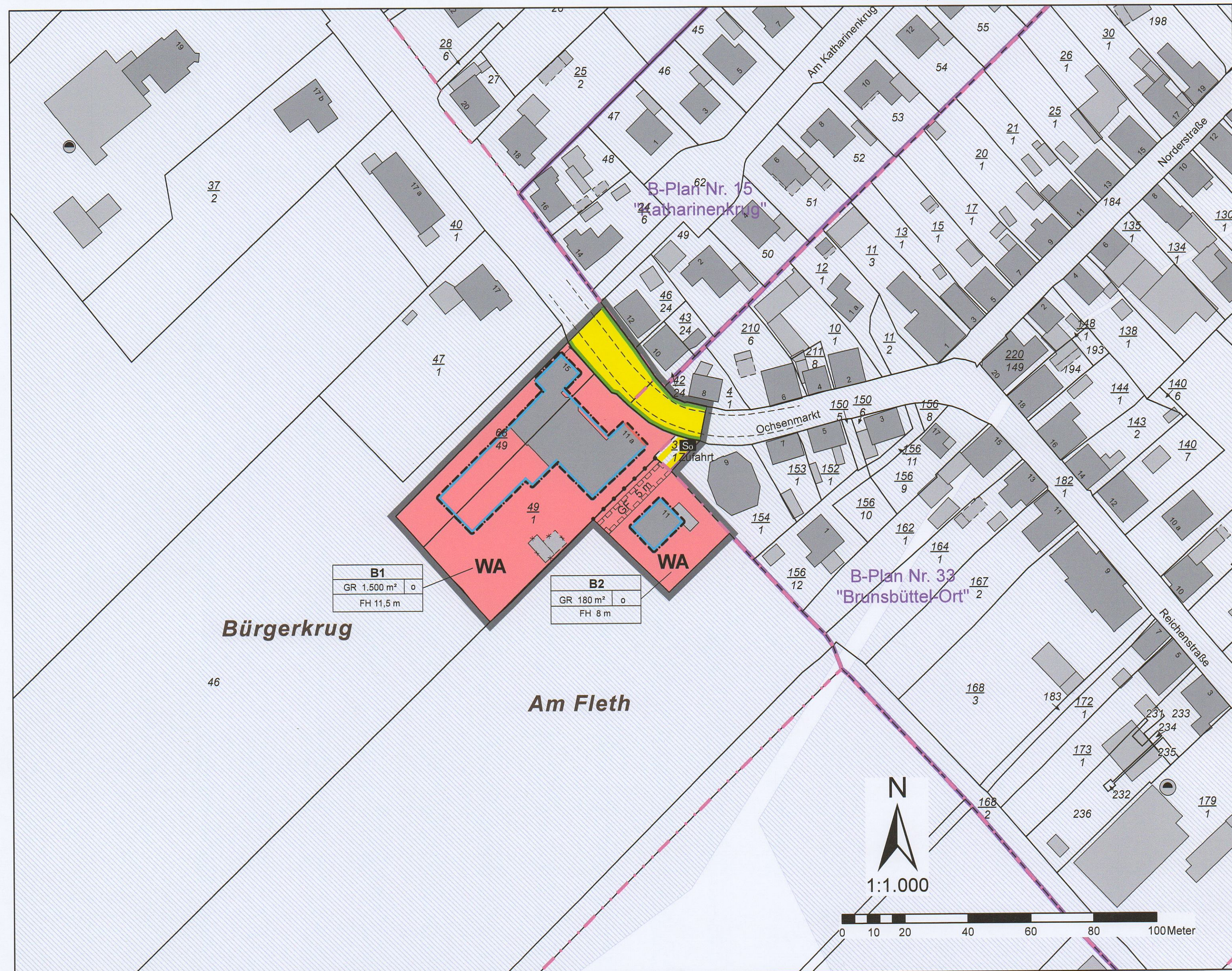
Satzung der Stadt Brunsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 88 "Brunsbüttel-Ort - Ochsenmarkt 11 bis 15", im beschleunigten Verfahren

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 23.01.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 „Brunsbüttel-Ort – Ochsenmarkt 11 bis 15“ im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Gemarkung Brunsbüttel, Flur 1

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



Text (Teil B)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundfläche des Baufelds 1 (B1) darf durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Wege sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer zusätzlichen Grundfläche von insgesamt maximal 1.000 m² überschritten werden. Flächen für die Feuerwehr, wie eine Feuerwehraufstellfläche, sind der Grundfläche nicht hinzuzurechnen, sofern sie begrünt sind.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche des Baufelds 2 (B2) darf durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Wege sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer zusätzlichen Grundfläche von insgesamt maximal 250 m² überschritten werden.

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

- 3.1 Alle Höhen werden gemessen von Oberkante Bordsteinkante des Gehwegs an der Grenze der Zufahrt zum Grundstück Ochsenmarkt 11 zum Grundstück Ochsenmarkt 11a (Höhenbezugspunkt).
- 3.2 Die maximale Höhe der Erdgeschossrohfußböden (Sockel) ist mit 0,5 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 3.3.1 Die maximale Firsthöhe ist im Baufeld 1 (B1) mit 11,5 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 3.3.2 Die maximale Firsthöhe ist im Baufeld 2 (B2) mit 8,0 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Außenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)

- 4.1 Die Gestaltungsatzung für den Bereich Brunsbüttel-Ort von 1983, rechtskräftig seit dem 17.03.1984, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 aufgehoben.
- 4.2 Zulässig sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 60°. Nebendächer untergeordneter Bauteile dürfen auch in anderen Dachformen und -neigungen ausgeführt werden. Glänzende und großflächige Dachendeckungsmaterialien sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) auf Dächern zulässig, die von der Straße Ochsenmarkt nicht einsehbar sind.

- 4.3 Als Materialien für die Fassaden sind Ziegelstein, Putz und Holz zulässig. Stark strukturierter, mit Farbstoff durchsetzter Putz und hochglänzende Bauteile sind unzulässig.
- 4.4 Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig, müssen aus der Fassade des einzelnen Gebäudes entwickelt sein und sich dieser unterordnen. Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen und farblich auf die Fassade abzustimmen. Nicht zulässig sind glänzende, grelle Markisen. Werbeanlagen und Warenautomaten sind auf das Erdgeschoss bis zum Fenstersockel des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Mehrere Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Nasenschilder sind unzulässig, ausgenommen davon sind handwerklich gestaltete Schilder mit Berufssymbolen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sowie Lichtwerbung in Farben.
- 4.6 Die Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen oder als Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter genutzt werden. Alle Gärten sind als lebendige Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen. Die Anlage von Schotter-, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
- 4.7 Im rückwärtigen, nicht einseharen Bereich der Grundstücke sind die Wege, Zufahrten und Stellplätze, die über die bestehenden Flächen hinausgehen, mit wassergebundener Decke herzustellen; bei den Terrassen ist eine Pflasterung zulässig.
- 4.8 Im Bereich der Grundstücksausfahrten und in allen Bereichen mit abgesenkter Bordsteinkante zur Straße Ochsenmarkt (K 75) sind die freizuhaltenden Mindestsichtfelder gemäß RAST 06, Ziffer 6.3.9.3 von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstiger Nutzung von mehr als 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) dauerhaft freizuhalten.

- 4.5 Werbeanlagen und Warenautomaten sind auf das Erdgeschoss bis zum Fenstersockel des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Mehrere Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Nasenschilder sind unzulässig, ausgenommen davon sind handwerklich gestaltete Schilder mit Berufssymbolen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sowie Lichtwerbung in Farben.

- 4.6 Die Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen oder als Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter genutzt werden. Alle Gärten sind als lebendige Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen. Die Anlage von Schotter-, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

- 4.7 Im rückwärtigen, nicht einseharen Bereich der Grundstücke sind die Wege, Zufahrten und Stellplätze, die über die bestehenden Flächen hinausgehen, mit wassergebundener Decke herzustellen; bei den Terrassen ist eine Pflasterung zulässig.

- 4.8 Im Bereich der Grundstücksausfahrten und in allen Bereichen mit abgesenkter Bordsteinkante zur Straße Ochsenmarkt (K 75) sind die freizuhaltenden Mindestsichtfelder gemäß RAST 06, Ziffer 6.3.9.3 von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und sonstiger Nutzung von mehr als 0,70 m Höhe über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) dauerhaft freizuhalten.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V mit § 9 Abs. 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 5.1 Zum Ausgleich für zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden im Baufeld 1 werden 500 m² vom Okokonto „An der Elbe“ der Stadt Brunsbüttel abgebucht.
- 5.2 Zum Ausgleich für Baumfällung im Baufeld 1 sind 19 Bäume zu pflanzen. Der Ausgleich wird, soweit möglich, auf dem Grundstück des Eingriffs stattfinden. Weitere Ausgleichspflanzungen sind entlang der Parkanlage an der Sprante auf den Flurstücken 12/4, 16/2 und 67/12 der Flur 101, Gemarkung Brunsbüttel sowie im Bürgerpark der Stadt Brunsbüttel auf den Flurstücken 21/9 und 22/4 der Flur 103, Gemarkung Brunsbüttel vorzunehmen. Es sind einheimische Bäume der Arten Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Berg-Ulme (Ulmus glabra), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Stiel-Eiche (Quercus robur), Trauben-Eiche (Quercus petraea) und Winter-Linde (Tilia cordata) mit Mindestumfang (StU) 12/14 cm zu wählen. Der genaue Standort der jeweiligen Baumpflanzung ist mit der Stadt Brunsbüttel, Fachbereich 3/Fachdienst 33 Tiefbau abzustimmen.

der wie folgt umgrenzt wird:

- im Nordosten: durch die Straße Ochsenmarkt und das Grundstück Ochsenmarkt 9,
- im Südosten und Südwesten: durch die bestehenden Grenzen der landwirtschaftlichen Fläche Am Fleth zu den Grundstücken Ochsenmarkt 11 und 11a sowie durch das Grundstück Bürgerkrug und
- im Nordwesten: durch den Weg zum Grundstück Bürgerkrug.

Zeichenerklärung

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GR 1.500 m² max. zulässige Grundfläche

FH 11,5 m max. Firsthöhe (Bezugspunkt siehe Text (Teil B))

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

o offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Sonstiges - Zufahrt

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche, zugunsten der Anlieger der landwirtschaftlichen Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (Gemarkung Brunsbüttel, Flur 1, Flurstück 50/1)

Nachrichtliche Übernahme

Archäologische Interessensgebiete (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Gebäude entfallend

B1 Bezeichnung des Baufelds

Räumliche Geltungsbereiche der angrenzenden B-Pläne

Hinweise

Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

Alle notwendigen Baum-, Gehölz- und Heckenrodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres zulässig, außerhalb der gesetzlichen Ausschlussfristen (Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09.). Zusätzlich ist bei Fällung eines Baumes vor dem 01.12. von einer fachlich qualifizierten Person zu prüfen, ob sich im Baum Fledermäuse und/oder deren Quartiere befinden. Können Tagesverstecke nicht ausgeschlossen werden, ist die Fällung nur im Zeitraum vom 1.12. bis 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Können Wochenstuben und Winterquartiere nicht ausgeschlossen werden, ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens umgehend Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen aufzunehmen. Mindestens einen Monat vor dem Abbruch und/oder Teilabbruch von bestehenden Gebäuden ist von einer fachlich qualifizierten Person zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude geschützte Arten oder deren Nest-, Wochenstuben oder Schlafplätze befinden. Bei Vorhandensein von Gebäudebrütern und bei Indizien zum Vorkommen von Fledermäusen (Winterquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke) ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens umgehend Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen aufzunehmen.

Baumfällung

Für alle Baumfällmaßnahmen, die die Anzahl der über den B-Plan ausgeglichenen Bäume überschreitet, besteht eine Genehmigungspflicht. Der Antrag ist an die Stadt Brunsbüttel, Fachbereich 3 Bauamt/Fachdienst 33 Tiefbau zu richten. Hier erfolgt eine Bewertung der Baumfällmaßnahme zum Zeitpunkt der Beantragung der Baumfällung. Bei Fällung von einem, zu diesem Zeitpunkt ortsbildprägenden Baum, ist ein Ausgleich zu leisten.

Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, hier ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

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.

Oberflächenentwässerung/Ableitung von Regenwasser

Bei der Ausführung der geplanten Nachverdichtung der Altenpflegeeinrichtung im Baufeld 1 ist eine Regenrückhaltung mit 45 m³ Rückstau zu schaffen. Ausführungsmöglichkeiten sind mit dem Deich- und Hauptstellverband Dithmarschen abzustimmen. Die Überflutungsnachweise gemäß DIN 1986-100 unter Pkt. 14.9.3 sind zu beachten.

Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser über Gräben (Gewässer) zum Verbandsvorfluter 0120 ist eine wasserbehördliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen zu beantragen, wenn die Gesamtfläche > 1.000 m² ist.

Stellplätze

Bezüglich der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Brunsbüttel verwiesen.

Vorschriften

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

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 21.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Brunsbütteler Zeitung am 28.06.2022 erfolgt.
Brunsbüttel, den 09.10.2023

Bürgermeister

Auf Beschluss des Bauausschusses vom 21.06.2022 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
Brunsbüttel, den 09.10.2023

Bürgermeister

Der Bauausschuss hat am 27.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
Brunsbüttel, den 09.10.2023

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 12.10.2023 bis zum 13.11.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel unter https://www.brunsbuettel.de/Bauen_Wirtschaft/Bauen/Aktuelle_Baueilplverfahren/ sowie unter <https://bob-sh.de/plan/brunsbuettel-bplan88/> veröffentlicht und zusammen mit dem Inhalt der Bekanntmachung über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht. Nach Abschaltung der Homepage waren die Unterlagen auf der neuen Homepage unter <https://www.stadt.brunsbuettel.de/bauen/planen/baueilplverfahren/> einzusehen. Zusätzlich wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit während der Dienststunden zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.10.2023 in der Brunsbütteler Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.
Brunsbüttel, den 13.12.2023

Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Brunsbüttel, den 13.12.2023

Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.01.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Brunsbüttel, den 29.01.2024

Bürgermeister

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.01.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Brunsbüttel, den 29.01.2024

Bürgermeister

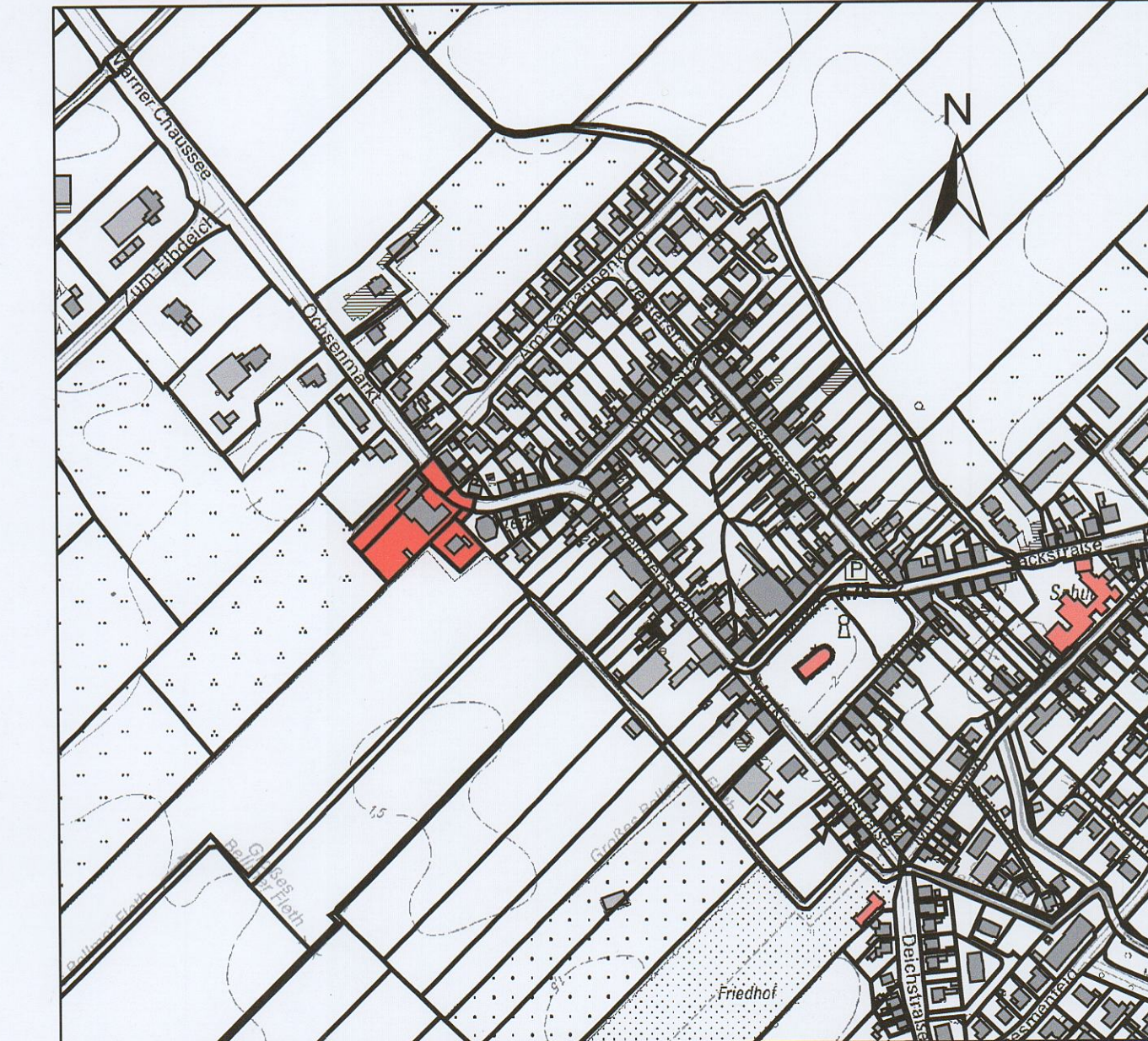
Die Bebauungsplansatzung im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Brunsbüttel, den 29.01.2024

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren 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 Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.02.2024 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 02.02.2024 in Kraft getreten.
Brunsbüttel, den 02.02.2024

Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1:5.000



Bebauungsplan Nr. 88 "Brunsbüttel-Ort - Ochsenmarkt 11 bis 15" der Stadt Brunsbüttel