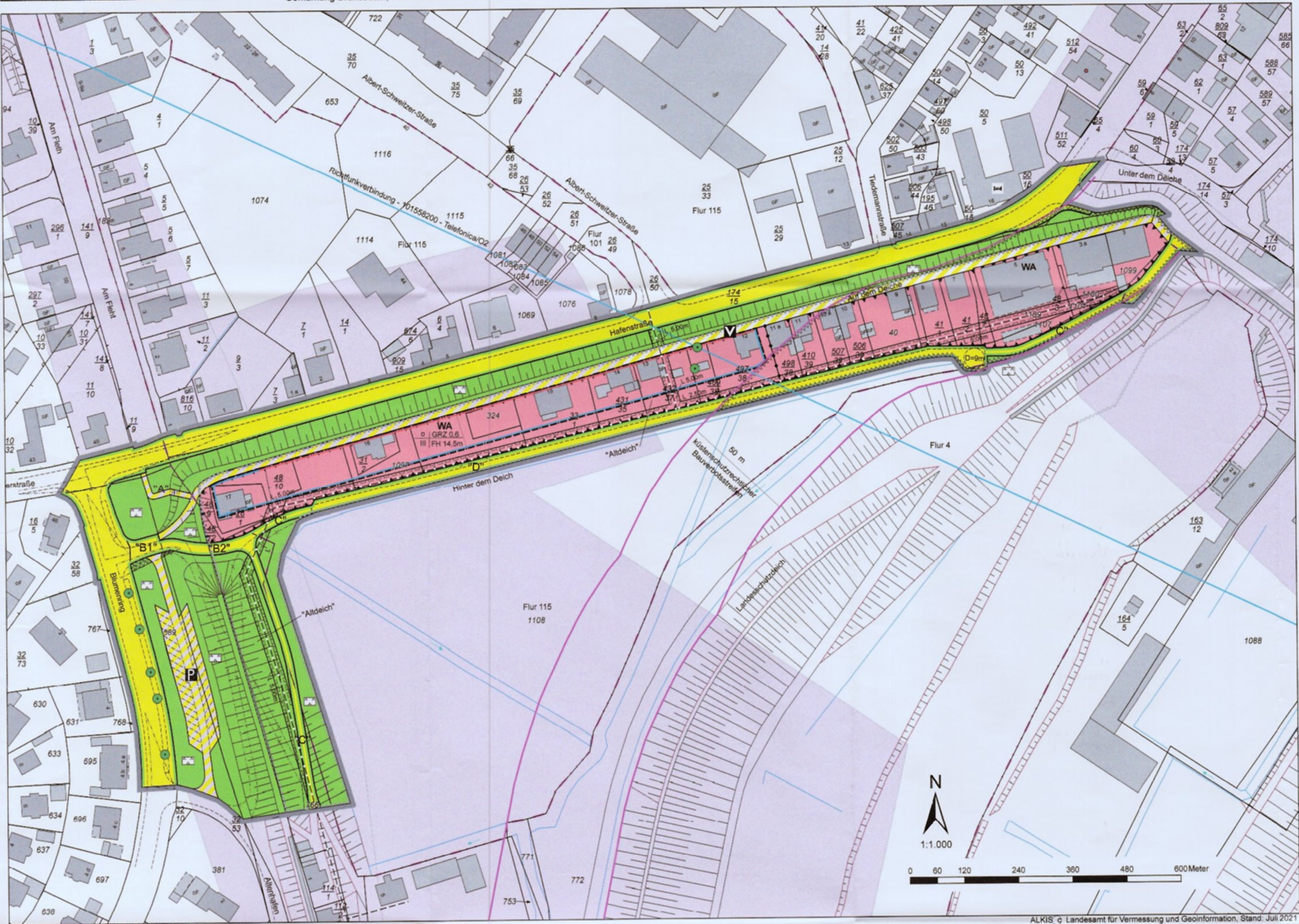


Satzung der Stadt Brunsbüttel über den Bebauungsplan Nr.28B "Wohngebiet Auf dem Deiche zwischen Hafenstraße, Blumenring und dem Alten Hafen"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 LBO, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 24.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28B „Wohngebiet Auf dem Deiche zwischen Hafenstraße, Blumenring und dem Altenhafen“ im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



der wie folgt umgrenzt wird:
Im Nordwesten: durch die Hafenstraße,
im Südosten: durch den Graben des Deichvorlandes
im Südwesten: durch die Auffahrt vom Blumenring aus und
im Nordosten: durch die Zufahrt Auf dem Deiche zum Schöpfwerk.

Zeichenerklärung

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH 14,50m Firsthöhe (siehe Text Teil B 2.2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Verkehrsberuhigter Bereich, Rad- und Gehweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Unterirdische Schmutzwasserleitung

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünanlage

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

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Eigentümers der Leitung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 und Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- Sichtdreiecke

Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind. (§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

- Hochwasserrisikogebiet

- 50 m Küstenschutzrechtlicher Bauverbotsstreifen (§ 82 LWG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 Bau NVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

Böschung

Sichtdreieck

Überplante Wegführung

Telefonica/O2

Nachrichtliche Übernahme

Archäologische Interessensgebiete (§ 9 Abs.6 BauGB)

Hinweise

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Risikogebiet (Küstenhochwasser) im Sinne des § 74 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Eine mögliche Überflutungsgefahr besteht bei einer hohen (HV20), einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HV100) sowie einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HV200). Eine Überflutungsgefahr wegen Flusshochwasser besteht nicht (Stand: Zweiter Berichtszklus Dezember 2019).

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 17.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Brunsbütteler Zeitung am 23.12.2019 erfolgt.
Brunsbüttel, den 19.05.2021

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.07.2020 bis zum 31.07.2020 durchgeführt.
Brunsbüttel, den 19.05.2021

Der Bauausschuss hat am 18.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Brunsbüttel, den 19.05.2021

Der Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.06.2021 bis 05.07.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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 27.05.2021 in der Brunsbütteler Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 4a Abs. 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.brunsbuetel.de/Bauen_Wirtschaft/Bauen/Aktuelle_Bauverfahren/ sowie unter <https://boba.de/plan/brunsbuetel-28b> ins Internet eingestellt und waren über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.
Brunsbüttel, den 11.08.2021

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB am 27.05.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Brunsbüttel, den 11.08.2021

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert. Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2021 bis 04.11.2021 während der Öffnungszeiten erneut 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 24.09.2021 in der Brunsbütteler Zeitung/Homespage Stadt Brunsbüttel ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 4a Abs. 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.brunsbuetel.de/Bauen_Wirtschaft/Bauen/Aktuelle_Bauverfahren/ sowie unter <https://boba.de/plan/brunsbuetel-28b> ins Internet eingestellt und waren über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.
Brunsbüttel, den 08.12.2021

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 27.08.2021 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Brunsbüttel, den 08.12.2021

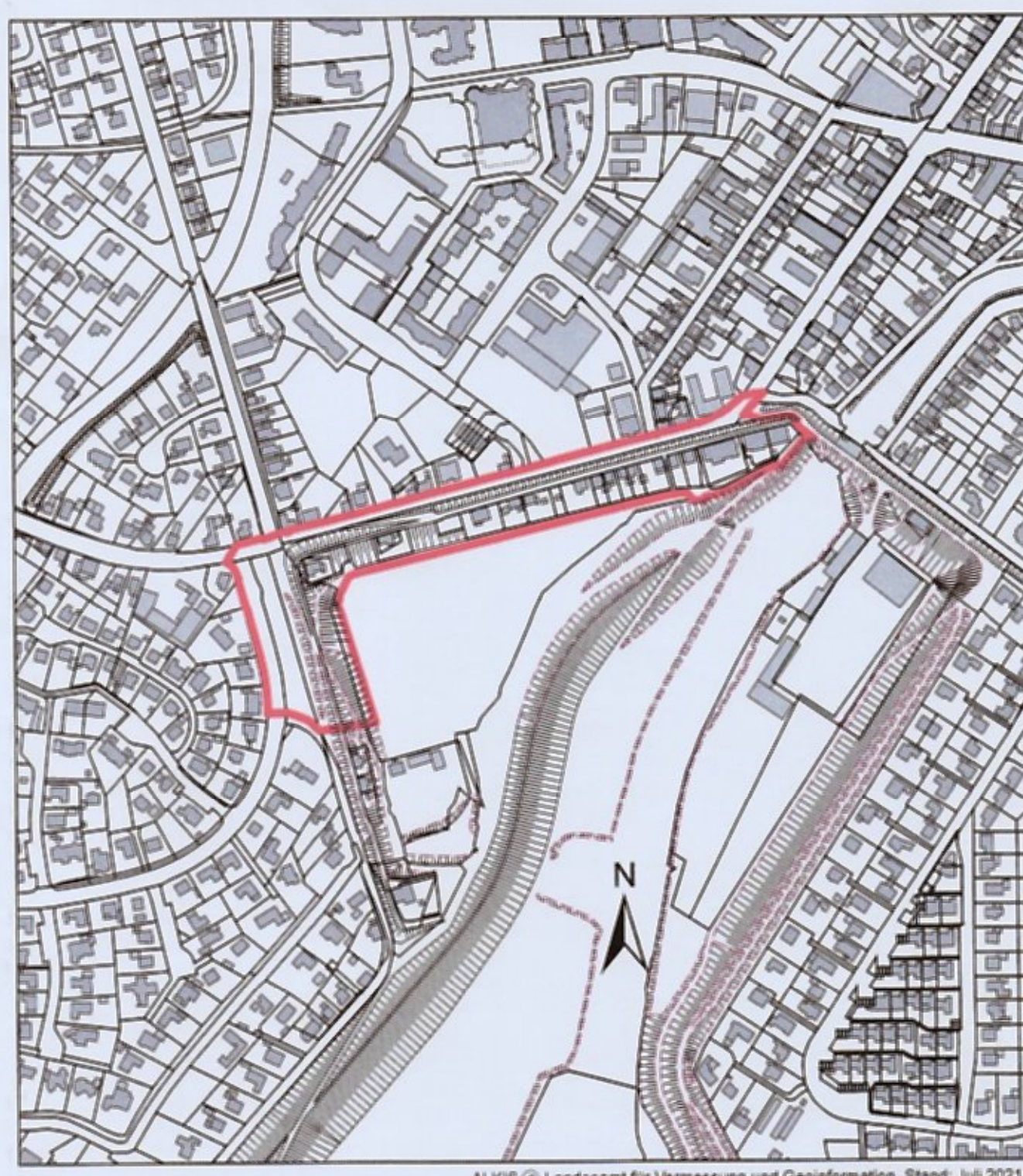
Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Brunsbüttel, den 08.12.2021

Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.11.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Brunsbüttel, den 08.12.2021

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Brunsbüttel, den 08.12.2021

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 und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.12.2021 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 mit dem 22.12.2021 in Kraft getreten.
Brunsbüttel, den 22.12.2021

Übersichtsplan: M. 1:5000



Text (Teil B)

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1 Die im WA allgemein zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ gemäß § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO ist gemäß §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Die im WA ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs.3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ist gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies gilt nicht für Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO. Zulässig ist eine Ferienwohnung je Gebäude.
- 1.3 Die im WA 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.
- 1.4 Garageschosse sind gemäß § 21a Abs.1 BauNVO nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

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

- 2.1 Die maximale Höhe der Fertigfußböden im Erdgeschoss hat höhenmäßig mit dem fertig ausgebauten Weg „Auf dem Deich“ vor dem jeweiligen Baugrundstück bzw. Bauvorhaben zu erfolgen.
- 2.2 Im WA mit der offenen Bauweise ist eine max. Firsthöhe von 14,5 m bei max. III Vollgeschossen zulässig. Bezugspunkt ist der fertig ausgebaut Weg „Auf dem Deich“ vor dem jeweiligen Baugrundstück bzw. Bauvorhaben.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §12 und § 21a BauNVO, § 50 LBO, § 84 LBO)

Stellplätze

- 3.1 Die Stellplätze für eine Wohnnutzung der Baugrundstücke sind auf dem eigenen Baugrundstück herzustellen. Dabei ist je 1 Stellplatz pro Wohneinheit herzustellen.
- 3.2 Bei Wohneinheiten bis 65 m² Wohnfläche kann bei Nachweis eines Carsharing-Modells die erforderliche Anzahl von Stellplätzen reduziert werden. Es ist mindestens 1 Stellplatz pro 5 Wohneinheiten herzustellen.
- 3.3 Bei Nachweis anderer innovativer Modelle ist die Reduzierung der Stellplätze mit der Stadt Brunsbüttel vertraglich zu regeln.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und 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 - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen ist im baurechtlichen Verfahren der Schallschutz gegen Außenlärm nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Begründung aufgeführt (Abb. 6 in der Begründung auf Seite 21).
- 4.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Geltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 4.3 Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Hafenstraße sind von den Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 59 dB(A) betroffenen Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweils geltende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird.

Von den genannten Festsetzungen (4.1 bis 4.3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

In einer Entfernung bis zu 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung des Landeschutzdeiches dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden (§ 82 LWG). Aufgrund des geltenden Bauverbots bedürfen Vorhaben einer Ausnahme im Einzelfall gem. § 82 Abs.3 LWG. Ein Anspruch auf eine Genehmigung besteht nicht. Für die derzeitige Bebauung gilt Bestandsschutz, der sich auf werterhaltende Maßnahmen beschränkt.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 84 LBO)

Die Gärten sind als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien und anderen Materialien ist nicht zulässig. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu den Zielen des § 1, Abs.5 BauGB und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die bestehenden Großbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

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

8.1 Ausgleichsmaßnahmen für die Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ

Für die Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl im WA von 0,2 wird ein Ausgleich von 1.920 m² vom Okokonto „An der Elbe“ abgebucht.

8.2 Vermeidungsmaßnahmen

8.2.1 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.).

8.2.2 Bei Fällung eines Baumes vor dem 01.12. ist zu prüfen, ob sich im Baum Tagesverstecke von Fledermäusen 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 umgehend Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen aufzunehmen.

8.2.3 Mindestens einen Monat vor Abbruch von bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude geschützte Arten (z.B. Schwalben, Mauersegler, Fledermäuse) oder deren Nist-, Wochenstuben oder Schlafplätze befinden. Sind entsprechende Arten vorhanden, sind zur Vermeidung von Zerstörungen von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten und von möglichen Tötungen von Individuen folgende Regelungen zu beachten:

- Bei Vorhandensein von Gebäudebrütern ist umgehend Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen aufzunehmen.
- Bei Indizien zum Vorkommen von Fledermäusen (Winterquartiere, Wochenstuben oder Tagesverstecke) ist umgehend Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen aufzunehmen.

8.2.4 Zur Minimierung von Lichtimmissionen und der Beeinträchtigung von Insekten und Fledermäusen sind öffentliche und private Außenbeleuchtungen mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED ≤ 3.000 Kelvin) vorzunehmen.

9. Richtfunktrassen

Der horizontale Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunktrasse der Telefonica von mindestens +/- 30 m und der vertikale Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m ist von Bauwerken oder Baukränen freizuhalten.

Telekommunikationsleitungen siehe Anhang Begründung