

Satzung der Stadt Brunsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 29 "Am Belmer Dorfweg" - 4. vereinfachte Änderung

für den Bereich der nördlichen Erweiterung des Neubaugebiets zwischen der Straße Am Belmermoor, der Sprante und Olof-Palme-Allee der Stadt Brunsbüttel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 26.05.2026 folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 29, "Am Belmer Dorfweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



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, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH 12 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

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

Spielfeld

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

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, zugunsten des Entwässerungsträgers und dessen 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)

P Baulichen Flächen mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz (siehe Text (Teil B))

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

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

Straßen und Wegeprofile (kein Maßstab)

Planstraße A (Johanna-Spyn-Strasse und Max-Kruse-Ring)

Planstraße C (Verkehrsbereich)

Planweg B (Fußweg, bei Bedarf Radweg)

Planstraße B (Johanna-Spyn-Strasse, Ellis-Kraut-Ring und Max-Kruse-Ring)

Planstraße E (Einzelverkehrsfläche)

Wallprofil

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 und 4 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.1 Im Baugebiet 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).
- 1.2.1 In den Baugebieten 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).
- 1.2.2 In den Baugebieten 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).
2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.1 Alle Höhen werden gemessen von der Mitte der zur Erschließung dienenden, ausgebauten Fahrbahn mittig vor dem Grundstück (Höhenbezugspunkt).
- 2.2 Die maximale Höhe der Erdgeschossrohfußböden (Sockel) ist mit 0,5 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 2.2.1 Die maximale Firsthöhe in den Baugebieten B 1.1 und B 1.2 ist mit 9 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 2.2.2 Die maximale First- bzw. Attikahöhe in den Baugebieten B 1.2 ist mit 12 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
3. Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)
- In den Baugebieten B 1.1 und B 1.2 sind Hauptdächer als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Nebendächer, wie Garagen und Hausturvordächer dürfen auch in anderen Neigungen ausgeführt werden.
4. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumpföderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- In den Baugebieten B 2 ist je Wohngebäude ein Anteil von mindestens 28 Prozent bis höchstens 33 Prozent für den sozial geförderten Wohnungsbau umzusetzen.
5. Gebiete für Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bauliche und/oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu treffen. Die Nutzung fossiler Energien wie Gas ist 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 (§ 86 LBO).

Die wie folgt umgrenzt wird:

im Nordosten: durch die Sprante,

im Südosten: durch die Olof-Palme-Allee,

im Südwesten: durch die südliche Grenze der anliegenden Grundstücke des Ellis-Kaut-Rings und des Max-Kruse-Rings in Höhe des Ziegelwegs und

im Nordwesten: durch die Straße Am Belmermoor.

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. Einfriedungen und Sträucher dürfen eine Höhe von 0,70 m 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 Baulflächen 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 Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Lärmschutz
- Im Bereich der 1. Bauzeile beiderseits der Zufahrt von der Olof-Palme-Allee, der mit „P“ gekennzeichnet ist, werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenlärm festgesetzt:
- 9.1 Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs sind direkt oder quer zur Olof-Palme-Allee gewandte Gebäudesseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w, res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:
- | Geschosse | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w, res}$ [dB] | |
|--------------|--|--------------------------|
| | Aufenthalts- und Wohnräume | Büro- und ähnliche Räume |
| EG und 1. OG | 35 | 30 |
| 2. OG und SG | 30 | 35 |
- 9.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite besteht. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelegter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.
- 9.3

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 18.03.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Druck in der Brunsbütteler Zeitung und durch Einstellung auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel am 26.03.2025 erfolgt.

Der Bauausschuss hat am 28.10.2025 den Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

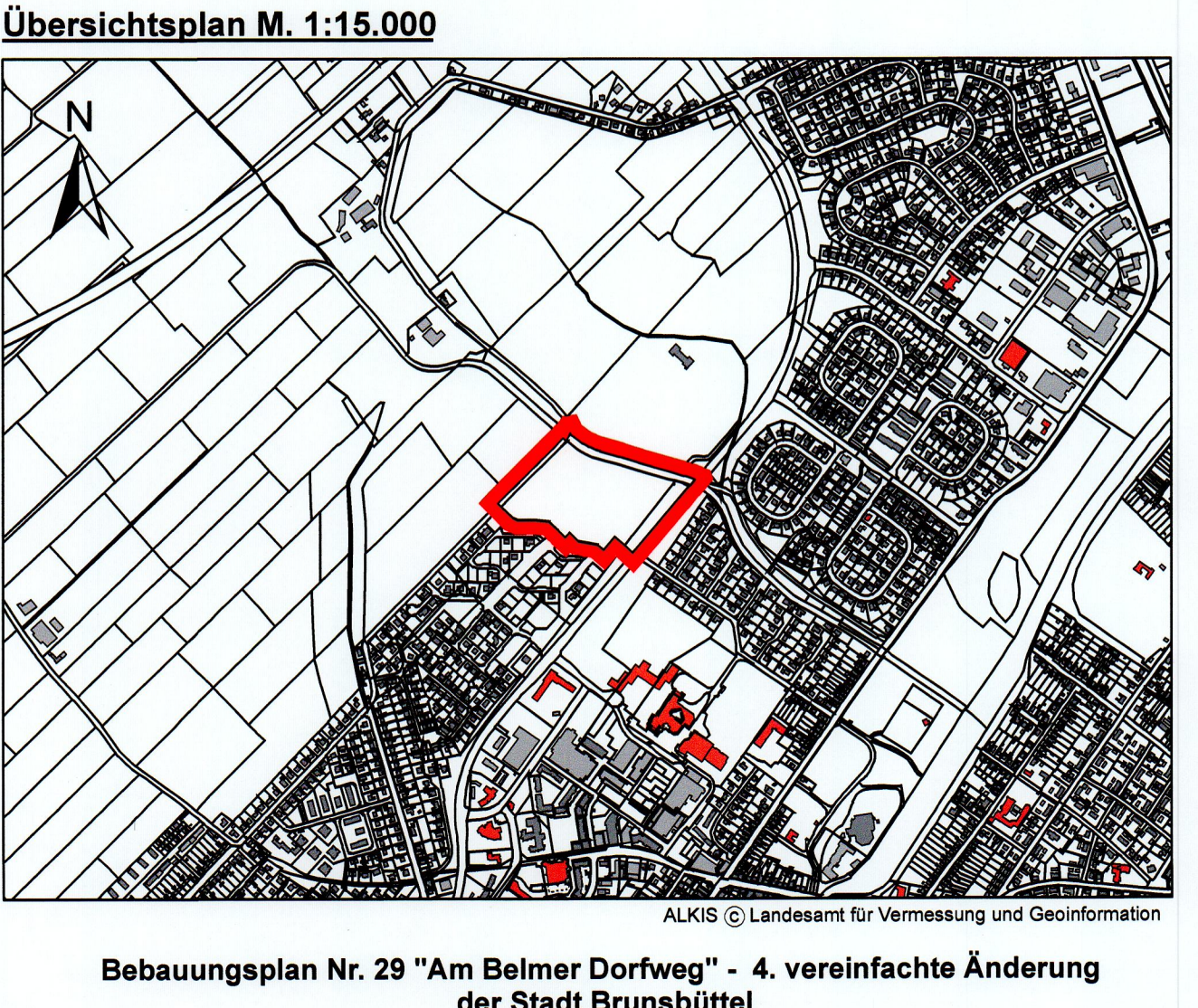
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 17.11.2025 bis 17.12.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel unter "https://www.stadt.brunsbuettel.de/bauen/plan/bau/planverfahren" sowie unter der öffentlichen Internetadresse "https://bcb-sh.de/plan/brunsbuettel-bplan29" veröffentlicht und zusammen mit dem Inhalt der Bekanntmachung über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht. 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 10.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.05.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Ratsversammlung hat die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.05.2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung im vereinfachten 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 24.06.2026 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 6 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.06.2026 in Kraft getreten.



Bebauungsplan Nr. 29 "Am Belmer Dorfweg" - 4. vereinfachte Änderung der Stadt Brunsbüttel