

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Weddingstedt über den Bebauungsplan Nr. 22 „Borgholzer Koppeln“ für das Gebiet „nördlich der Industriestraße und westlich des Weddinghusener Weges bis zur Bundesstraße 5 (heutige K 77)“

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017 / 2023

Maßstab 1 : 1.000

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Borgholzer Koppeln“ für das Gebiet „nördlich der Industriestraße und westlich des Weddinghusener Weges bis zur Bundesstraße 5 (heutige K 77)“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.10.2022.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.

3. 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.

4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung standen in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich nach § 3 (2) BauGB im Internet unter www.amt-hedder-umland.de (Rubrik: Bauen / Bauleitplanung / Weddingstedt) zur Einsichtnahme bereit. Die gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen lagen zusätzlich während der Dienststunden und nach Vereinbarung im Amtsgebäude des Amtes Hedder Umland, öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per Mail, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link ins Internet eingestellt.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Weddingstedt, _____ Bürgermeister

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Heide, _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Weddingstedt, _____ Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 22 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse 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 vom _____ bis _____ durch Aushang 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.

Weddingstedt, _____ Bürgermeister

12. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung standen in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich nach § 3 (2) BauGB im Internet unter www.amt-hedder-umland.de (Rubrik: Bauen / Bauleitplanung / Weddingstedt) zur Einsichtnahme bereit. Die gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen lagen zusätzlich während der Dienststunden und nach Vereinbarung im Amtsgebäude des Amtes Hedder Umland, öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per Mail, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link ins Internet eingestellt.

13. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

14. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Weddingstedt, _____ Bürgermeister

15. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung standen in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich nach § 3 (2) BauGB im Internet unter www.amt-hedder-umland.de (Rubrik: Bauen / Bauleitplanung / Weddingstedt) zur Einsichtnahme bereit. Die gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen lagen zusätzlich während der Dienststunden und nach Vereinbarung im Amtsgebäude des Amtes Hedder Umland, öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per Mail, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link ins Internet eingestellt.

16. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

17. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Weddingstedt, _____ Bürgermeister

18. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung standen in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich nach § 3 (2) BauGB im Internet unter www.amt-hedder-umland.de (Rubrik: Bauen / Bauleitplanung / Weddingstedt) zur Einsichtnahme bereit. Die gemäß § 3 (2) BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen lagen zusätzlich während der Dienststunden und nach Vereinbarung im Amtsgebäude des Amtes Hedder Umland, öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per Mail, bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde unter dem vorgenannten Link ins Internet eingestellt.

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0 Stand: 05.06.2025

Kreis Dithmarschen - Gemeinde Weddingstedt - Gemarkung Borgholz - Flur 2 und Gemarkung Weddingstedt - Flur 4

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen

Erläuterungen

§ 9 (1) Nr. 1 § 8

Gewerbegebiet

GRZ 0,8

H 12,0 m

III

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenze Lagerfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Fußweg

Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken -

private Grünfläche - Wallhecke -

private Grünfläche - Schutzgrün -

öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün -

Rechtsgrundlage

§ 9 (1) Nr. 1 § 8

BauGB

BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)

BauGB

BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 § 16 (2)

BauGB

BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)

BauGB

BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 § 22 (2)

BauGB

BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (2)

BauGB

BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 § 23 (2)

BauGB

BauNVO

§ 9 (1) Nr. 11

BauGB

§ 9 (1) Nr. 11

BauGB

§ 9 (1) Nr. 11

BauGB

Festsetzungen

Planzeichen

Erläuterungen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Sukzession -

Geh- und Leisungsrecht zugunsten Gemeinde

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

vorhandene und zu erhaltende Wallhecke

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

vorhandener und zu erhaltender -Knick-

Erhaltung von Bäumen $\geq 0,6$ m

Wald

Waldabstand

verfüllte Altbohrung für Erdöl mit Radius 5 m Schutzabstand

Rechtsgrundlage

§ 9 (1) Nr. 16

BauGB

§ 9 (1) Nr. 20

BauGB

§ 9 (1) Nr. 24

BauGB

§ 9 (1) Nr. 25 b

BauGB

§ 9 (1) Nr. 25 b

BauGB

§ 9 (7)

BauGB

§ 9 (6)

BauGB

§ 21 (1) Nr. 4 § 9 (1) Nr. 25 b

LNatSchG

BauGB

§ 21 (1) Nr. 4 § 9 (1) Nr. 25 b

LNatSchG

BauGB

§ 2

LWaldG

§ 24

LWaldG

Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen

Erläuterungen

geplante Grundstücksgrenze

vorhandener Baum $\geq 0,3$ m bis $< 0,6$ m

entfallender Baum

Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß Text (Teil B) Ziffer 7.1

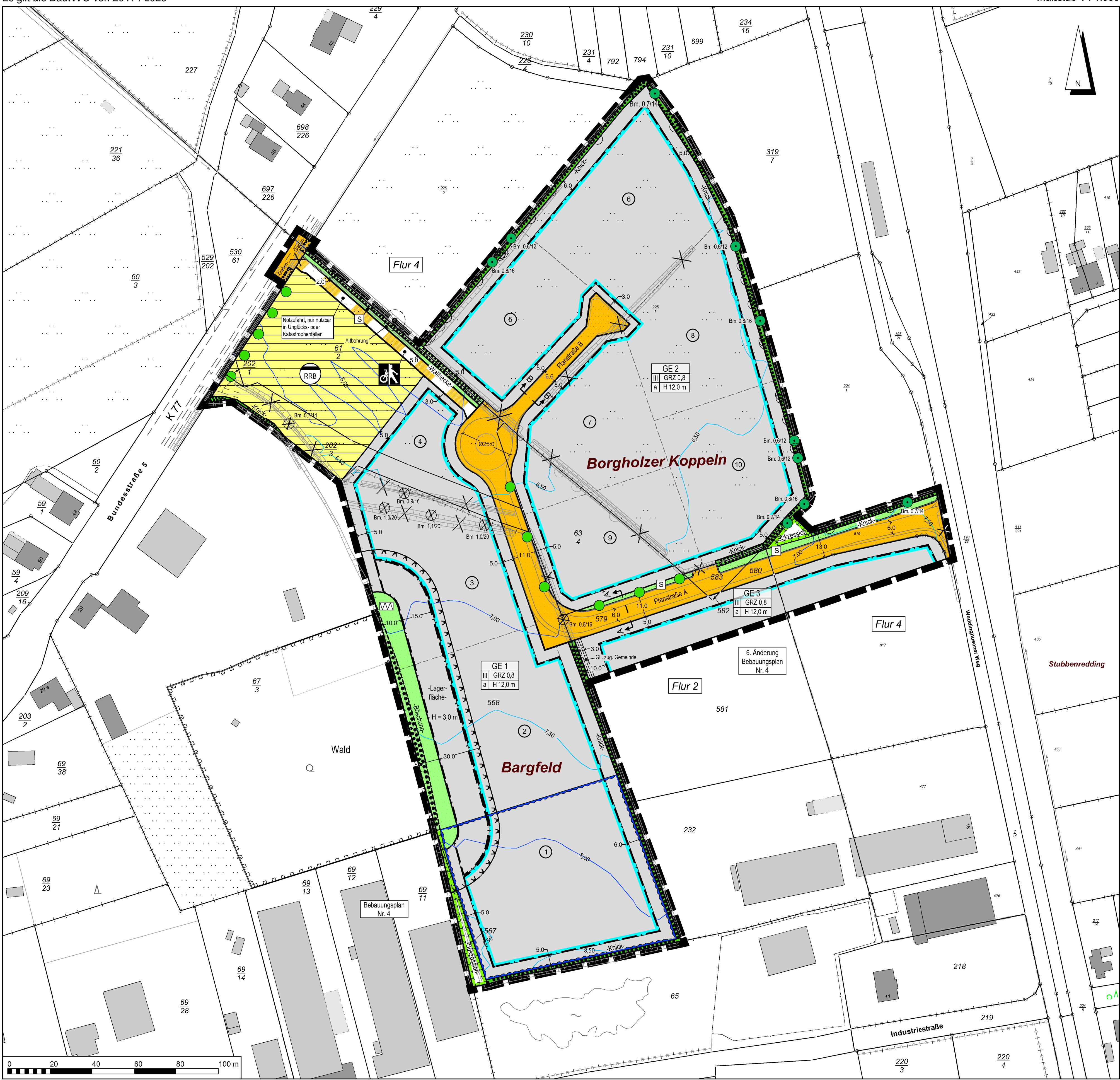
Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser

entfallender Knick

entfallender Graben

Höhenschichtlinie

Nummerierung der Baugrundstücke



Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes

(§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zur Gliederung der Gewerbegebiete des Bebauungsplans Nr. 4 (einschließlich der 2. und 3. sowie 5. und 6. Änderung) sowie des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 22 untereinander, sind innerhalb der einzelnen Teilgewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 2006), Geräuschkontingentierung.

1.2 Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen

(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

1.2.1 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig.

1.2.2 Ausnahmsweise sind sonstige Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von maximal 300 m² Geschosfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,

- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und

- diesem gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.

1.2.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschosfläche von 300 m² kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschosfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes, z. B. bei besonders großvolumigen Sortimentsbeständen, eine Überschreitung erfordert. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.3 Ausschluss von Wohnungen

(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.4 Ausschluss von Störfabriken

(§ 1 (9) BauNVO)

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 (5) a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären.

1.5 Lagerfläche innerhalb des Waldabstands

(§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

Im Bereich des Waldabstands innerhalb der Grenze der -Lagerfläche- ist eine Lagerfläche zulässig. Sonstige Nutzungen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO sind innerhalb der Grenzen der Lagerfläche unzulässig. Gebäude sind unzulässig. Es dürfen nur schwer entflammbare Materialien gelagert werden. Eine maximale Brandlast von 300 MJ/m² darf nicht überschritten werden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Gebäude- und Anlagenhöhe (§ 16 (2) und (6) BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Anlagen beträgt 12,0 m. Als Ausnahme ist für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO eine maximal zulässige Höhe von 15,0 m zulässig, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt. Die maximale Höhe der Lagergüter innerhalb der Lagerfläche darf 3,0 m nicht überschreiten.

2.2 Höhenbezugspunkt

(§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich im GE 1 und GE 2 auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist hier der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes, mindestens jedoch 6,3 m über Normalhöhennull (NNH). Für das GE 3 wird ein Höhenbezugspunkt von 8,0 m über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.

2.3 Zulässige Grundfläche bei Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien

(§ 19 (5) Halbsatz 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 (5) Halbsatz 2 BauNVO nicht überschritten werden. § 19 (4) BauNVO bleibt unberührt.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längsbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.

4. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - KNICKSCHUTZSTREIFEN -

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 3,0 Metern zu der festgesetzten Begrenzung der bestehenden Knicks (Knickwälfuß) sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Einfriedigungen sind unzulässig.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken selbst zu versickern.

6. SCHUTZ GEGEN AUSSENLÄRM

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Festsetzungen von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz vor Außenlärm sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1/-2 (Ausgabe 2018) (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) mit passiven Schallschutzmaßnahmen zu versehen.

Innerhalb aller Teilgewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) muss zur Einhaltung der Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV gemäß DIN 4109-1 (Tabelle 7) für alle Außenfassaden entsprechen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ges}$) aller Außenbauteile betragen:

Lärmpegelbereich in allen Baugebieten

Maßgeblicher Außenlärmpiegel L_a in dB(A)

erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R_{w,ges}$ in dB

Wohnräume u. Ä., Büroräume u. Ä.

IV

70

40

35

6.2 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen nach Ziffer 6.1 sind zuzulassen, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Straßenquerschnitte

Schnitt A - A'

M 1 : 100

0,25 2,00 6,00 2,50 0,25

Grünstreifen Gehweg Fahrbahn Parken Grünstreifen

11,00

Straßenraum

Schnitt B - B'

M 1 : 100

0,30 6,00 0,30

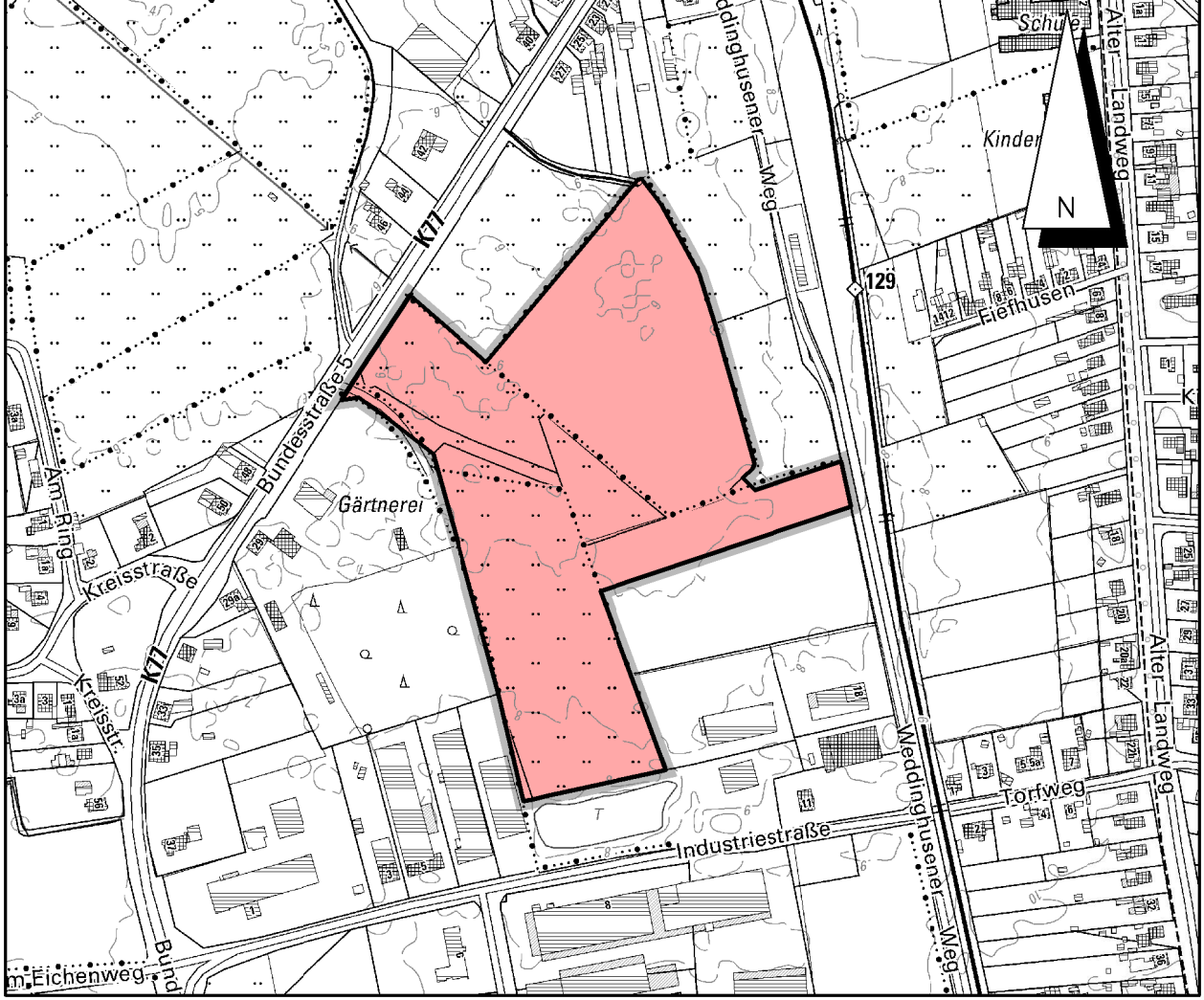
Grünstreifen Fahrbahn Grünstreifen

6,60

Übersichtskarte

DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

DTK 5 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0



Stand: 11.06.2025

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Weddingstedt über den Bebauungsplan Nr. 22 „Borgholzer Koppeln“

für das Gebiet

„nördlich der Industriestraße und westlich des Weddinghusener Weges bis zur Bundesstraße 5 (heutige K 77)“

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

Planungsbüro
Philipp