

SATZUNG DER GEMEINDE SARZBÜTTEL ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10
"SÜDLICH DER WESTERSTRAßE, ÖSTLICH DES EICHENWEGES UND WESTLICH DER HAUPTSTRAßE (L 236)"

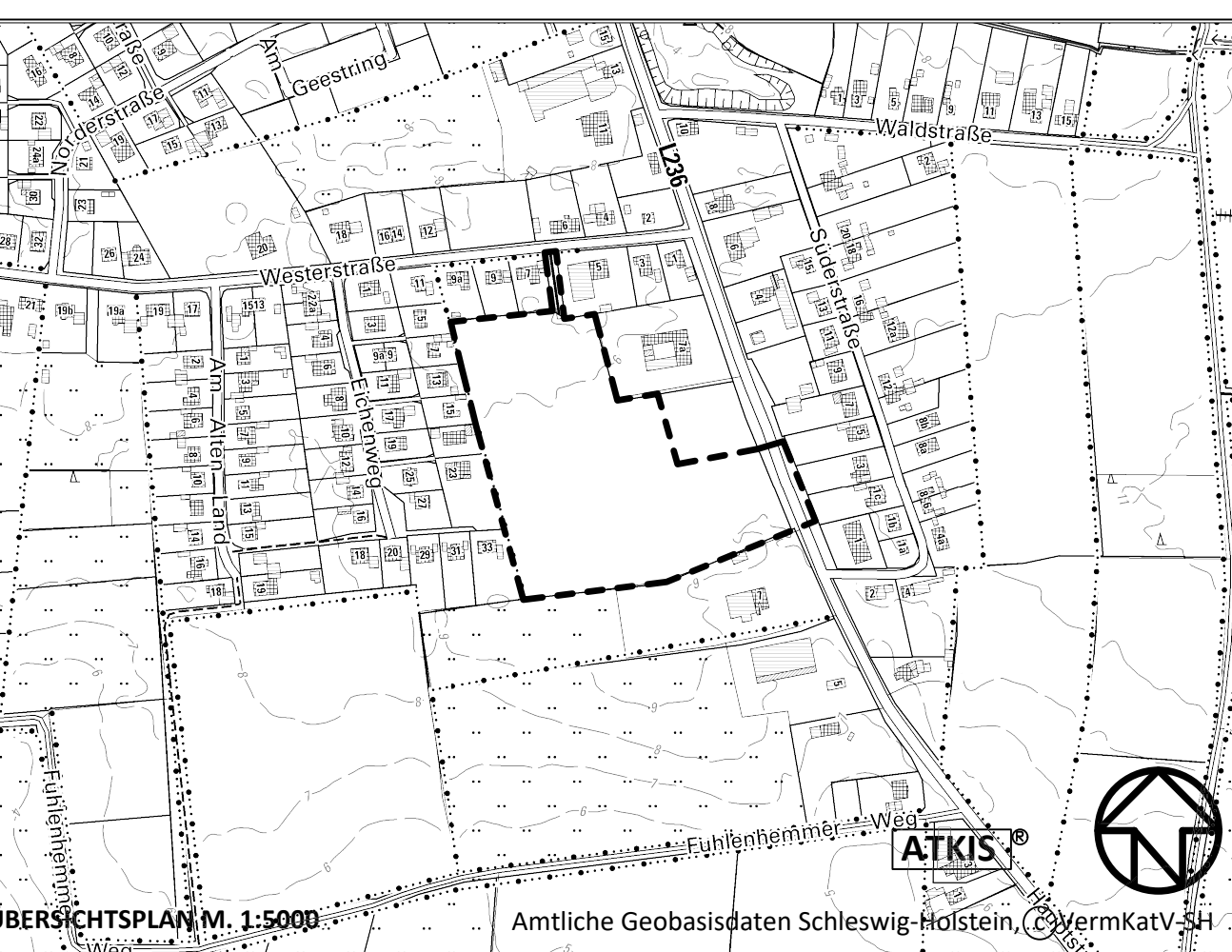


ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017		
GE	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
GE	Gewerbegebiete mit besonderer Zweckbestimmung -Mitarbeiterunterkünfte-	
GRZ 0,6	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
OK max. 20,0 m NHN	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. GRZ 0,6	
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß z.B. 20,00 m NHN	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Private Straßenverkehrsflächen	
O	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Knickschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
262	Flurstücksbezeichnung, z.B. 262	
	Fahrbahnen	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Grenze der Anbauverbotszone (20 m)	§ 29 StrWG SH
	Grenze der Anbaubeschränkungszone (40 m)	§ 29 StrWG SH
	vorhandene Knicks einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäume	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

- TEIL B: TEXT
- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhallen, Lagerplätze sowie die dem Gewerbegebiet dienenden Anlagen und Einrichtungen.
 - Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO wie Betriebsleiterwohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) wird im Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung - Mitarbeiterunterkünfte - bei einer Geländehöhe von ca. 7,00 - 8,00 m mit max. 15,0 m NHN festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) wird im Gewerbegebiet ohne Zweckbestimmung bei einer Geländehöhe von ca. 7,00 - 8,00 m mit max. 20,0 m NHN festgesetzt.
 - MITARBEITERUNTERKÜNFTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Auf der im zeichnerischen Teil als Gewerbegebiet (GE) mit der Zweckbestimmung - Mitarbeiterunterkünfte - festgesetzten Fläche sind Unterkünfte für Montagepersonal des im Plangebiet ansässigen Betriebes zulässig. Die Unterkünfte können in Form von mobilen Containereinheiten oder in massiver Bauweise errichtet werden. Die Grundfläche der einzelnen Unterkunftseinheiten darf die Abmessungen eines Standard-Seecontainers (ca. 15–20 m²) nicht wesentlich überschreiten.
 - Die Unterkünfte sind ausschließlich für Beschäftigte des im Plangebiet ansässigen Betriebs bestimmt. Eine anderweitige Nutzung zu allgemeinen Wohnzwecken oder eine Vermietung an Dritte ist unzulässig.
 - Küchen innerhalb der einzelnen Unterkunftseinheiten sind unzulässig. Es ist eine gemeinschaftlich genutzte Küche vorzusehen.
 - Die Anzahl der zulässigen Unterkunftseinheiten ist auf maximal 20 beschränkt.
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Knickschutz
Die dargestellten Knicks mit ihren Überhängen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Bepflanzen mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.
 - Knickschutzstreifen
Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als offene Vegetationsfläche zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch eine Mahd zweimal im Jahr zu pflegen. Der Knickschutzstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen, Abgrabungen, das Ablagern von Garten- und sonstigen Abfällen sind unzulässig.
 - Bauzeitenregelung
Die Baumaßnahmen finden außerhalb der Brutzeit (Brutzeit 01. März bis 30. September) der wertgebenden Arten (Bodenbrüter und Gehölzfreibrüter) statt. Findet die Baufeldräumung vor Beginn der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) vom 1. Oktober bis 28./29. Februar statt, stellt die vorzeitige Baufeldräumung mit anschließendem kontinuierlichem Baubetrieb hinreichend sicher, dass während der Bauzeit keine Ansiedlungen von Brutvögeln erfolgt.
 - MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist aktiver Schallschutz H = 4,0 – 5,0 m vorzusehen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet "südlich der Westerstraße, östlich des Eichenweges und westlich der Hauptstraße (L 236)" bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:



- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.01.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am .2025 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung wurden in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter <https://www.mitteldithmarschen.de> veröffentlicht und haben während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Montag, Dienstag und Donnerstag von 13.00 bis 16.30 Uhr zusätzlich öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung im Internet (und die öffentliche Auslegung) wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter <https://www.mitteldithmarschen.de> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sarzbüttel, den Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Sarzbüttel, den Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Text sowie der Begründung wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Sarzbüttel, den Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung 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 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 in Kraft getreten.

Sarzbüttel, den Bürgermeister

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

Heide, den öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

SATZUNG DER GEMEINDE SARZBÜTTEL ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER WESTERSTRAßE, ÖSTLICH DES EICHENWEGES UND WESTLICH DER HAUPTSTRAßE (L 236)"

Verfahrensstand: Entwurf Mai 2026

PLANUNGS GRUPPE STELLBRINK