

# Satzung der Stadt Brunsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 73 A

## "Sondergebiet Restaurant / Café mit Pension"

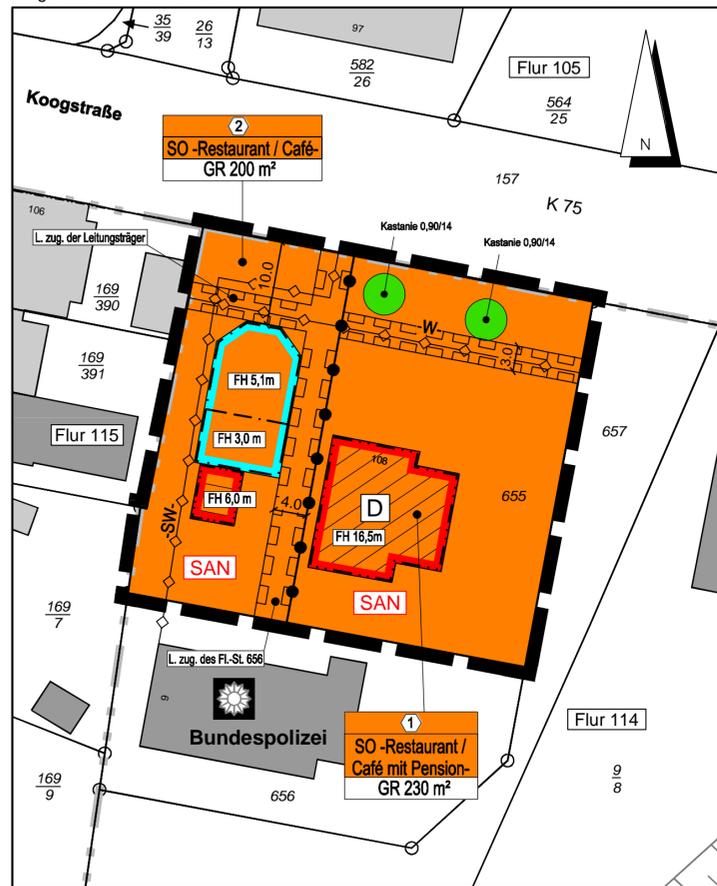
für das Gebiet „Koogstraße 108, nördlich der Bundespolizei und westlich des Schleusenmuseums“  
(aufgestellt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 25.11.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 73 A für das Gebiet "Koogstraße 108, nördlich der Bundespolizei und westlich des Schleusenmuseums", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 500



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH ATKIS®  
Kartengrundlage: Herausgeber: © LVermGeo S-H Stand: 29.10.2019  
Kreis Dithmarschen - Stadt Brunsbüttel - Gemarkung Brunsbüttel - Flur 114

### Zeichenerklärung

#### Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
<b>SO</b> -Restaurant / Café mit Pension-	Sonstiges Sondergebiet -Restaurant / Café mit Pension-	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 (1) BauNVO
<b>GR 230 m²</b>	Zulässige Grundfläche, hier maximal 230 m²	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
<b>FH 16,5 m</b>	Firsthöhe über OK HBP, hier maximal 16,5 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
	Baulinie	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
	Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 656 (Bundespolizei)	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen hier: Kastanie 0,9 Stammdurchmesser / 14 m Kronendurchmesser	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

#### Nachrichtliche Übernahme

	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	§ 8 DSchG
	Sanierungsgebiet	§ 142 BauGB
	Versorgungsleitung (unterirdisch) -Trinkwasser-	
	Versorgungsleitung (unterirdisch) -Schmutzwasser-	

### Text (Teil B)

- SONDERGEBIET -RESTAURANT / CAFÉ MIT PENSION-**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (1) BauNVO)  
In dem sonstigen Sondergebiet -Restaurant / Café mit Pension- ist das Denkmal Koogstraße 108 zu erhalten. Es dient der Unterbringung eines Gastronomiebetriebes (Restaurant / Café) nebst Pensionszimmern. Zulässig ist ein Betrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört.  
- Im Baugebiet 1 sind ein Restaurant / Café sowie angegliederte Pensionszimmer zulässig.  
- Im Baugebiet 2 ist ein Restaurant / Café zulässig.
- VERTIKALE GLIEDERUNG IM BAUGEBIET 1**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (1) i.V.m. § 1 (7) BauNVO)  
Pensionszimmer im Baugebiet 1 sind nur im ersten Obergeschoss zulässig.
- AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 12 (6) BauNVO)  
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig.
- HÖHENBEZUGSPUNKT**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)  
Als Höhenbezugspunkt (HBP) für die festgesetzten Firsthöhen wird eine Höhe von 0,65 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht der Höhe des angrenzenden Gehwegs der Koogstraße vor dem jeweiligen Gebäude.
- ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) Satz 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche der Baugebiete 1 und 2 darf für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO einschließlich Außengastronomiebereich im Plangeltungsbereich bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.700 m² überschritten werden.
- NISTHILFEN FÜR VÖGEL UND FLEDERMÄUSE**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO und § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 3 Vogelnistkästen für Gebäudebrüter und 6 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter zu errichten und dauerhaft zu erhalten.  
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 3 winterquartiersgeeignete Fledermauskästen als Ganzjahresquartiere sowie 3 sonstige Fledermauskästen zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- SCHUTZ VOR AUSSENLÄRM**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Bei Neubau, Sanierung und Umnutzung von schutzbedürftigen Räumen, die nächtlichem Aufenthalt dienen und die Fenster zur Ost- oder Südseite aufweisen, müssen die Fassadenseiten und Dachflächen gemäß DIN 4109:2018-01 ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von 39 dB einhalten (vgl. Ziffer 7.1, Gleichung 6 der DIN 4109 - Teil 1).  
Für diese Räume sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit zur West- oder Nordseite besteht. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- Außenwandmaterialien**  
Im Baugebiet 2 ist als Fassadenmaterial nur Holz, Metall (mattiert) oder Glas zulässig. Untergeordnete Bauteile und abgesetzte Flächen bis zu einer Größe von max. 25 % jeder Fassadenseite können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.
- Werbeanlagen**  
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.  
Werbeanlagen sind im Übrigen ausnahmsweise zulässig, soweit sie sich dem Denkmalschutz unterordnen und städtebaulich einfügen (Größe, Anzahl, Lage, passive Beleuchtung).
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
(§ 9 (6) BauGB)
- Denkmalschutz (§ 12 (1) DSchG)**  
Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen  
1. die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals,  
2. [...],  
3. die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.
- Sanierungsgebiet (§ 142 i.V.m. § 144 und § 145 BauGB)**  
In dem nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Beamtenviertel und angrenzende Straßen“ vom 25.07.2018 finden gemäß § 3 „Genehmigungspflichten“ der Sanierungssatzung die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.
- HINWEISE**
- Artenschutzrechtliche Hinweise**  
Im Zeitraum April bis Mitte August ist eine Sanierung des Dachbereiches nur nach gutachterlicher Freigabe und Rücksprache mit der UNB zu beginnen, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 (1) BNatSchG nicht zu tangieren.  
Im Zeitraum Oktober bis Ende März ist ein Sanierungsbeginn des Wandzwischenraumes ebenfalls nur nach gutachterlicher Freigabe und Rücksprache mit der UNB durchzuführen, um Verstöße nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden.  
Können keine geeigneten Winterquartiere für Fledermäuse in Gebäude integriert werden, besteht die Möglichkeit, Ganzjahresfledermauskästen außerhalb der Gebäude zu installieren. Die Eignung solcher Kästen für Winterquartiere ist durch den Hersteller nachzuweisen (Funktionsnachweis). Der Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Einsichtnahme in die DIN 4109**  
Die DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und Teil 2) wird von der Stadt Brunsbüttel, Fachdienst Planung, Albert-Schweitzer-Straße 9, 25541 Brunsbüttel zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Immissionsschutz**  
Um sicherzustellen, dass die Anforderungen der TA Lärm aus dem Gastronomie- und Pensionsbetrieb nachts eingehalten werden, darf ein Betrieb nur bis 22 Uhr stattfinden. Die Schalltechnische Prognose (Anlage 9.2 zur Begründung) vom 09.07.2020, Auftragsnummer 8000673600/ 120SST049 ist zu beachten.

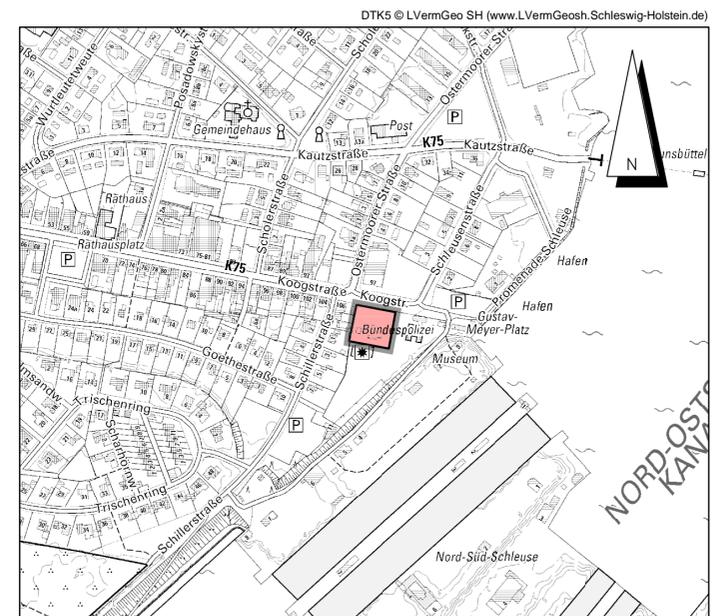
#### Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erläuterungen
	Nummer des Baufensters
	vorhandenes Gebäude

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 17.12.2019.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Brunsbütteler Zeitung am 23.12.2019.
- Auf Beschluss des Bauausschusses vom 17.12.2019 wurde nach § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Bauausschuss hat am 18.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
  
Brunsbüttel, den 21.08.2020  
Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 25.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2020 bis 01.10.2020 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.08.2020 in der Brunsbütteler Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.brunsbuettel.de/Bauen\_Wirtschaft/Bauen/Aktuelle\_Bauleitverfahren/“ ins Internet eingestellt.  
  
Brunsbüttel, den 10.12.2020  
Bürgermeister
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.11.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
  
Brunsbüttel, den 10.12.2020  
Bürgermeister
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.11.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
  
Brunsbüttel, den 10.12.2020  
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
  
Brunsbüttel, den 10.12.2020  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die 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 am 17.12.2020 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 18.12.2020 in Kraft getreten.  
  
Brunsbüttel, den 18.12.2020  
Bürgermeister

### Übersichtskarte



DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

## Satzung der Stadt Brunsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 73 A "Sondergebiet Restaurant / Café mit Pension"

für das Gebiet

"Koogstraße 108, nördlich der Bundespolizei und westlich des Schleusenmuseums"

Dithmarsenpark 50  
25767 Albersdorf  
Tel. 04835 - 97 838 00  
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro  
**Philipp**