K:\VP16BP\Krempel\5-136-23-BPL-3\DWG\Krempel-BPL-3-2025-11-10.dwg

Layout: Bebauungsplan

Krempl, Flur 2, Datenaktualität 10.06.2025

Satzung der Gemeinde
Krempel
über den Bebauungsplan Nr. 3
"Alte Bundesstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 13.05.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Alte Bundesstraße" für das Gebiet westlich der Landesstraße 156 (Alte Bundesstraße), in westlicher Ortslage der Gemeinde Krempel, zwischen den Grundstücken "Alte Bundesstraße 16" und "Alte Bundesstraße 18" und zwischen den Grundstücken "Alte Bundesstraße 20" und "Alte Bundesstraße 22", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017 / 2023 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2017 / 2023.

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO
WA 1	Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete, z.B. Baufeld WA 1	
0,25	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+19 BauNVO
I-II	Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
ED	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
R	Zweckbestimmung: Graben für Regenwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Hauptversorgungsleitung, unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPBIII	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB - (Lärmpegelbereich), z. B. III	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellung ohne Normcharakter

Zeichen	Erklärung
	bestehende Flurstücksgrenze
378/4	Flurstücksbezeichnung
– – – –	in Aussicht genommener Grundstückszuschnitt
	geplanter Entwässerungsgraben
4	Grundstücksnummer
	bestehendes Gebäude
1,19	bestehende Geländehöhe über NHN
3,00	Bemaßung

Text (Teil C)

1. Art der Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Betriebe des Beherbungsgewerbes und Ferienwohnungen bis maximal 30 % der Geschossfläche als verwirklichte Wohn- und Nutzfläche zulässig.

2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 8,50 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit **WA3** und **Vari A** gekennzeichneten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung von Gewerbelärm (Nr. 6.2) Variante A nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

3.3 Innerhalb der in der Planzeichnung mit **WA3** und **Vari B** gekennzeichneten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind mit Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung von Gewerbelärm (Nr. 6.2) Variante B Gebäude mit einem bis zwei Vollgeschossen zulässig.

4. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu 0,30 m über der mittleren Straßenhöhe der an das Grundstück angrenzenden und in der Planzeichnung festgesetzten "Straßenverkehrsflächen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zulässig, gemessen am Rand der in Planzeichnung festgesetzten "Straßenbegrenzungslinien" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

5.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Einfriedigungen, Mülltonnenplätzen und Mülltonnenschränken im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

5.2 Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern dürfen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nur auf jeweils einer Grundstücksseite errichtet werden.

5.3 Grundstückszufahrten, die als Zufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind nur mit offenfugigem bzw. offenporigem Pflaster oder Rasengittersteinen zulässig.

5.4 In den Baugebieten zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von stationären Anlagen zur Energieerzeugung sowie Gebäudebelüftung und -kühlung (Luft-Wärme-Pumpen), Mini-Block - heizkraftwerke, Lüftungs- und Klimaanlagen), die außerhalb von Gebäuden errichtet werden oder durch Fenster, Lüftungsöffnungen o. ä. nach außen Wirkung entfalten, müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Sie müssen so aufgestellt werden, dass sich durch Gebäude eine möglichst gute Abschirmung gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft ergibt. Der immissionsrelevante Schallleistungspegel ist soweit zu begrenzen, dass der Immissionswert der TA-Lärm für Reines Wohngebiet von nachts 35 dB (A) um mindestens 6 dB unterschritten wird. Die Anforderungen der DIN 45680 zur Vermeidung tieffrequenter Geräusche sind zu beachten.
Die schalltechnische Situation ist vor der Geräteaufstellung von einer nach §§ 26, 28 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) bekannt gegebenen Stelle zur Ermittlung von Geräuschemissionen und -immissionen zu prüfen.

5.5 Die zulässige Zufahrtsbreite entlang der Straßenbegrenzungslinien zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt pro Grundstück maximal 5,00 m.

5.6 Es wird gemäß § 49 Abs. 1 LBO des Landes Schleswig-Holstein ein Stellplatzfaktor von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind mit einem Mindestmaß von 2,50 m * 5,00 m zu errichten.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten. Es ist eine Wendemöglichkeit zu errichten.

6. Lärmschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Zur Vermeidung von Verkehrslärm gilt:
In Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LBP IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

In den LPB III und LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Alte Bundesstraße (L156)) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Außenwohnbereiche sind an den östlichen Fassaden zur Alten Bundesstraße (L 156) nicht zulässig. Sind ausnahmsweise Außenwohnbereiche nach Osten hin vorgesehen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) abzuschirmen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

6.2 Zur Vermeidung von Gewerbelärm gilt:

Variante A Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine durchgängige Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,00 m zu errichten. Diese kann auch als Lärmschutzwall oder als Kombination aus Wall und Wand errichtet werden. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

oder

Variante B Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine durchgängige Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 4,00 m zu errichten. Diese kann auch als Lärmschutzwall oder als Kombination aus Wall und Wand errichtet werden. Für Gebäude, die an die südliche Baugrenze der Planzeichnung (Teil A) herangebaut werden gilt: Im 1. Obergeschoss ist eine geeignete Anordnung von schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Gebäude und Abschirmungen im Nahbereich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten. Geeignet sind Abschirmungen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in einem Abstand von 0,50 m außen vor dem geöffneten Fenster gewährleisten. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7. Hinweis zur Bauzeitregelung

7.1 Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG und entsprechend dem Verbot nach § 39 BNatSchG haben alle Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. stattzufinden. Sind die Bautätigkeiten innerhalb der Zeit von März bis September unvermeidbar, ist vor den Arbeiten eine Kontrolle und Freigabe aller betroffenen Gehölze und Offenlandflächen auf besetzte Nester von Gehölz-, Boden- und Erdhöhlenbrütern erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Solare Strahlungsenergie

1.1 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dacheindeckungen zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dacheindeckungen aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dacheindeckung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

1.2 Die Ziffer 1.1 gilt nicht für freistehende Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).

2. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 9,00 m zulässig, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes. Bei freistehenden Antennenanlagen gemessen über der angrenzenden bestehenden Geländehöhe.

3. Grundstückseinfriedigungen

Es sind Grundstückseinfriedigungen in folgender Qualität zulässig:
Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m,
Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und
Natursteinmauern (Friesenwall) bis zu einer Höhe von 0,75 m.
Essemble aus Friesenwall und Bepflanzung bis zu einer Höhe von 1,80m.

4. Bepflanzung auf den Grundstücken

4.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 Das Anlegen von Stein- und Schottergärten ist auf dem gesamten Baugrundstück unzulässig.

5. Beleuchtung

Zum Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringen UV-und Blaulichtanteilen und ausschließlich mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zu verwenden.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.10.2023.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.12.2023 im amtlichen Informationsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.07.2024 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.12.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C) sowie die Begründung wurden während der Veröffentlichungsfrist 30.09.2024 bis 04.11.2024 auf der Internetseite des Amtes Kirchspielslandgemeinden Eider unter www.amt-eider.de und über www.bob-sh.de zugänglich gemacht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die gennanten Unterlagen während der o.g. Veröffentlichungsfrist während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung wurde mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch per E-Mail, oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.09.2024 im amtlichen Informationsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.05.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und B) und dem Text (Teil C), am 13.05.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Krempel, den 14.05.2025

[Unterschrift] [Siegel: Gemeinde Krempel, Kreis Dithmarschen]
Bürgermeister

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

Husum, den 25.11.2025

[Unterschrift] [Siegel: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, 12]
LVermGeo SH, Abteilungsleiter Abtlg. 6

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

Krempel, den

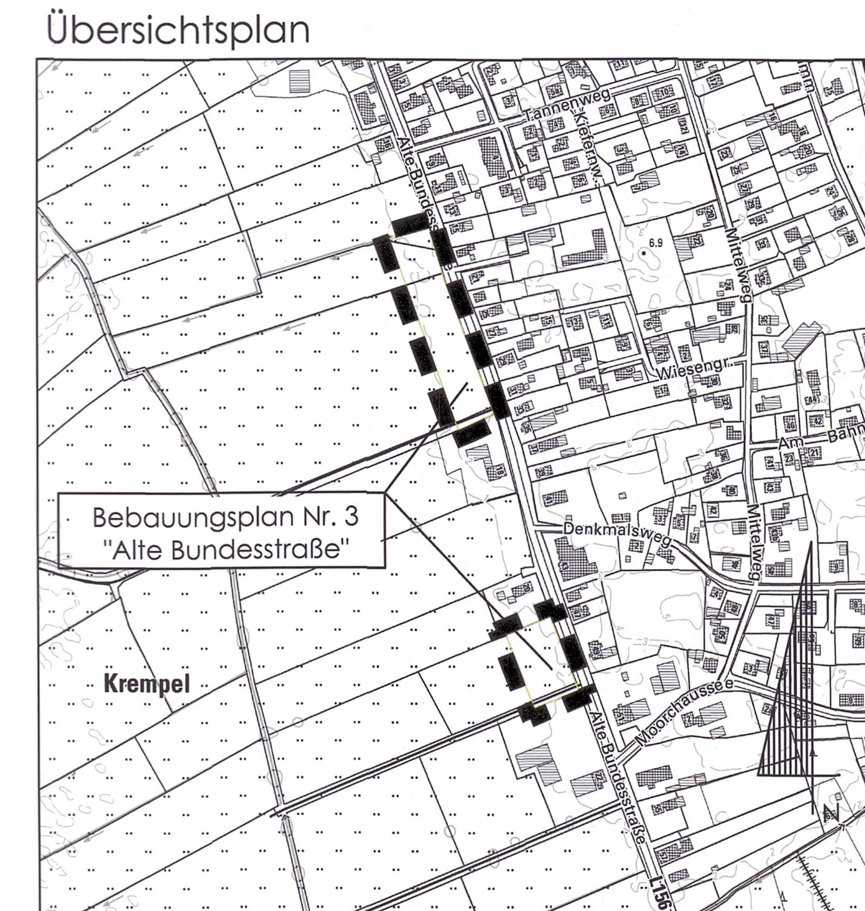
[Unterschrift] [Siegel: Gemeinde Krempel, Kreis Dithmarschen]
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 erteil, sind am 12.12.2025 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 13.12.2025 in Kraft getreten.

Krempel, den 15.12.2025

[Unterschrift] [Siegel: Gemeinde Krempel, Kreis Dithmarschen]
Bürgermeister

Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	5-136-23	Gezeichnet:	Kolodziej
Auftragnehmer/Planer:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Waldemarsweg 1 24837 Schleswig Tel.: 04621/30 17 -0 Fax: 04621/30 17 -30 E-Mail: info@ign-schleswig.de www.ign-schleswig.de	IGN	
Geschäftsführender Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Boyke Elsner 12.06.2025 [Unterschrift] Datum / Unterschrift		

Planungsstand:				
	Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (2) BauGB)	
	Planungsanzeige Landesplanung (§1 (4) BauGB; §11 LaPlaG)		Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB)	
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (1) BauGB)	X	Satzungsbeschluss (§10 (1) BauGB)	
	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§4 (1) BauGB)		Andere	

Satzung der Gemeinde
KREMPEL
über den
Bebauungsplan Nr. 3
"Alte Bundesstraße"