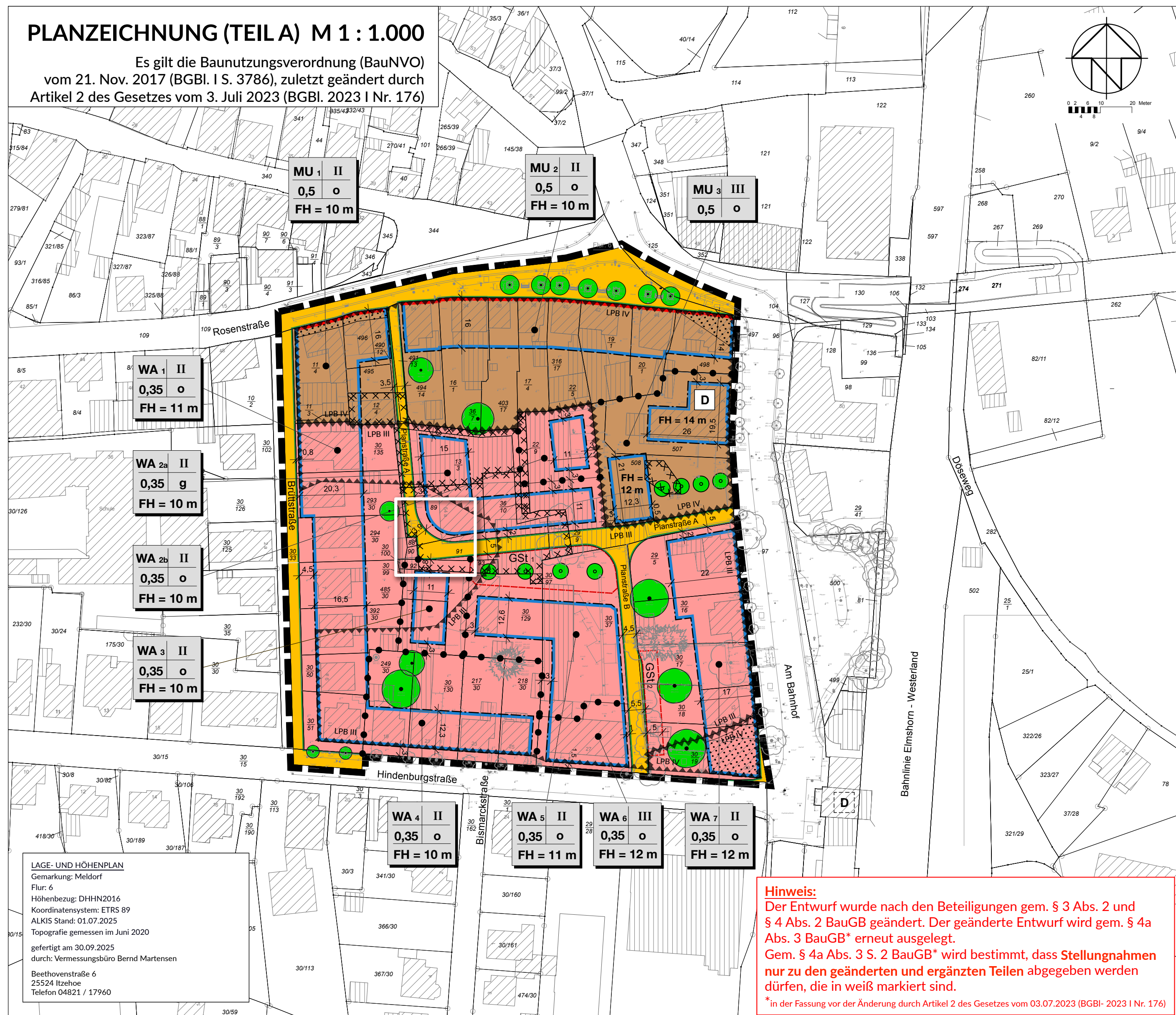


SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "QUARTIER AM BAHNHOF"

Für den Bereich: nördlich der Hindenburgstraße, südlich des Zingels, östlich der Brüttstraße und westlich der Straße Am Bahnhof

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)



Hinweis:
Der Entwurf wurde nach den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Der geänderte Entwurf wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB* erneut ausgelegt.
Gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB* wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen, die in weiß markiert sind.
*in der Fassung vor der Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PLANZEICHENERKLÄRUNG ZUR PLANZEICHNUNG (TEIL A)

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. WA 1	Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
z.B. MU 1	Urbanes Gebiet, mit Nummerierung	§ 6a BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. 0,35	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 BauNVO
z.B. II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
FH	Firsthöhe, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Baulinien	§ 23 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
z.B.	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1)	
	Schutz von Außenwohnbereichen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.2)	

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	Bäume, anzupflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

KENNZEICHNUNG

	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
--	--	------------------------

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Kulturdenkmal gem. DschG SH
--	-----------------------------

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B.	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	Bemaßung in m
	zur Aufnahme in die Denkmalliste vorgesehen

Alle Maße sind in Meter angegeben.

TEXT (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den urbanen Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungstätten
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (mit + 0,00 m) die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3.0 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

3.1 In den Baugebieten MU 1 und MU 2 sowie WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 kann das Maß der Tiefe der seitlichen Abstandsfläche und zur öffentlichen Verkehrsfläche abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung reduziert werden; in den Baugebieten WA 5 und WA 6 gilt diese Regelung nur hinsichtlich der Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Planstraße B. Die Belange des Brand-schutzes, der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung sind in ausreichendem Maße zu gewährleisten.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Das Anlegen von Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen als Ziergestaltung ist unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten und zu unterhalten.

4.2 Innerhalb der Baugebiete sind zulässige Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,75 auszubilden. Ausnahmen sind aus boden-schutzrechtlichen Gründen und bei nutzungsbedingten Anforderungen zulässig.

5.0 Flächen für Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.1 Die Fläche GSt 1 ist eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze zu Gunsten der Bebauung in den Baugebieten WA 3, WA 5 und WA 6. Die Fläche GSt 2 ist eine Gemeinschaftsanlage für Stellplätze zu Gunsten der Bebauung in den Baugebieten WA 5 und WA 6. Innerhalb dieser Baugebiete sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze nur Tiefgaragen und in die Gebäude integrierte Garagen zulässig.

6.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die benannten DIN-Vorschriften sind in der Amtsverwaltung während der Dienststunden einsehbar.

6.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen mit der Bezeichnung LPB III und LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schall-dämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Tabelle 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind hier mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Außenfassaden 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).

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

6.2 In den in der Planzeichnung durch ein Punktraster gekennzeichneten Bereichen sind an den zur Rosenstraße, Zingelstraße, Straße Am Bahnhof und Hindenburg-straße ausgerichteten Fassaden Außenwohnbereiche nur ausnahmsweise zulässig, sofern diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) auf maximal 62 dB(A) abgeschirmt werden.

6.3 Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

7.1 Für die gemäß Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind mittel-kronige, hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität Alleebaum, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm, zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung jeweils innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze GSt 1 und im MU 3 innerhalb des Bereichs nördlich der Planstraße A und östlich der überbaubaren Fläche verschoben werden.

7.2 In den Baugebieten sind je angefangene unversiegelbare 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubb Baum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Entsprechende vorhandene Bäume und die gemäß Planzeichnung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 7.1 zum Anpflanzen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

7.3 Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten. Die zum Anpflanzen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

Gestaltungssatzung und Erhaltungssatzung

Für den Geltungsbereich gilt die Gestaltungssatzung sowie die Erhaltungssatzung der Stadt Meldorf.

Artenschutz

Genereller Hinweis

Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) gelten generell und sind bei der Durchführung von Vorhaben zu beachten. Die nachfolgenden Maßnahmen basieren auf dem zum Bebauungsplan erstellen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Bei Durchführung zukünftiger Vorhaben sind diese unter Berücksichtigung der dann aktuellen Rahmenbedingungen zu überprüfen, bei Bedarf anzupassen und für das jeweilige Vorhaben zu konkretisieren.

Vermeidungsmaßnahmen „Bauzeitenausschlussfristen“

Fledermäuse:
Abbrucharbeiten von Gebäuden und die Entnahme von Gehölzen, welche eine potenzielle sommerliche Nutzung durch Fledermäuse aufweisen, dürfen nur im Zeitraum von 01.11. bis 28./28.02. begonnen werden; zudem darf die durchschnittliche Nachttemperatur der vergangenen drei Nächte zum Beginn der Arbeiten nicht oberhalb von 5°C liegen.

Brutvögel:
Fällungen / Baufeldräumen von Bäumen, Gebüsch und Pflanzenbeständen sowie bauliche Maßnahmen an Gebäuden einschließlich deren Abriss dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. (d.h. außerhalb der Brutperiode vom 01.03.bis 30.09.) durchgeführt werden.

Einzelfallprüfung außerhalb der Bauzeitenausschlussfristen
Ist ein Verzicht auf die Durchführung von baulichen Maßnahmen an Gebäuden oder Rodungsmaßnahmen während der Brutzeit oder der sommerlichen Aktivitätszeit von Fledermäusen nicht möglich, so können diese durch einen begründeten Antrag unter Ausführung geeigneter Maßnahmen (z. B. eine Umweltbaubegleitung) ggf. auch außerhalb der Bauzeitenausschlussfristen umgesetzt werden; dies erfordert eine schriftliche Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Ausgleichsmaßnahmen „Fledermausquartiere und Nisthilfen“

Beim Abriss von Gebäuden ist die Schädigung bzw. Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nicht auszuschließen und die Schädigung bzw. Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zu erwarten. Ein Ausgleich des zu erwartenden Verlustes kann durch die Einrichtung potenzieller Fledermausquartiersstrukturen und Einrichtung von Nistkästen für Brutvögel an neu geplanten Gebäuden im Plangebiet erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ihm Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Umsetzung von einzelnen Baumaßnahmen zu konkretisieren.

Altlasten

Neben den in der Planzeichnung als Altlastenflächen gekennzeichneten Bereichen wird das Grundstück Zingelstraße 40 (siehe Abbildung unten) bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen als **altlastenverdächtiger Standort** geführt (Aktenzeichen 177/83/16.297). Vor einer Umnutzung oder baulichen Veränderungen mit Entsiegelungen oder Eingriffen in den Untergrund ist die Fläche in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Dithmarschen im Hinblick auf den Altlastenverdacht fachgutachterlich zu untersuchen.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 18.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Stadt Meldorf in der Zeit vom 03.03.2020 bis 11.03.2020 und ergänzend durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse "www.mitteldithmarschen.de".
- Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 18.02.2020 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 07.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.10.2025 bis 24.11.2025 während folgender Zeiten: Montag bis Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Stadt Meldorf in der Zeit vom 13.10.2025 bis 21.10.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter der Adresse "www.mitteldithmarschen.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 20.10.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom _____ in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Itzehoe, den _____ (Siegel)

Öffentl. best.
Vermessungsinstitut

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

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

Meldorf, den _____ (Siegel)

Bürgermeisterin

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Meldorf, den _____ (Siegel)

Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt / des Amtes 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 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Stadt Meldorf in der Zeit vom _____ bis _____ und ergänzend durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen unter der Adresse "www.mitteldithmarschen.de" ortsüblich bekanntgemacht worden.

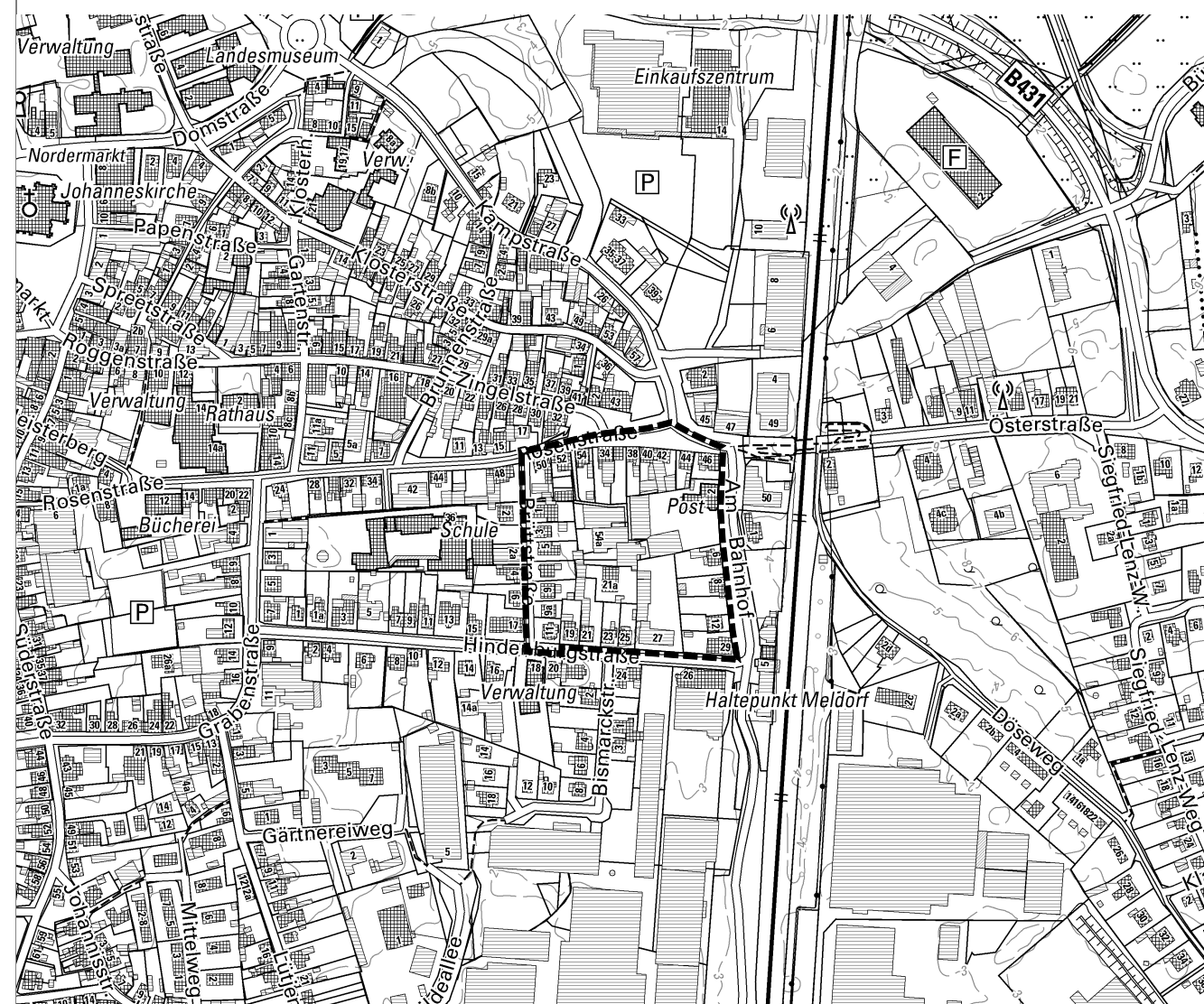
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungs-anprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Meldorf, den _____ (Siegel)

Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 "Quartier am Bahnhof", für den Bereich: "nördlich der Hindenburgstraße, südlich des Zingels, östlich der Brüttstraße und westlich der Straße Am Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



© GeoBasis-DE / LermGeo SH/CC BY 4.0 (Quelle verändert)

SATZUNG DER STADT MELDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "QUARTIER AM BAHNHOF"



Für den Bereich:
nördlich der Hindenburgstraße, südlich des Zingels,
östlich der Brüttstraße und westlich der Straße Am Bahnhof

Hinweis:
Der Entwurf wurde nach den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Der geänderte Entwurf wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB* erneut ausgelegt.
Gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB* wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen, die in weiß markiert sind.
*in der Fassung vor der Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Erneuter Entwurf
27.01.2026 (Bau- und Umweltausschuss)

940 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22007 Hamburg
www.architektur-stadt.de
**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

Stand: 21.01.2026

| Bearbeitet: Schwormstedt / Berthack / Riedel

| Projekt Nr.: 1504