

SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER ROSENSTRASSE, ÖSTLICH DER NORDERSTRASSE UND SÜDLICH DER POSTSTRASSE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 15. 12. 2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet nördlich der Rosenstraße, östlich der Norderstraße und südlich der Poststraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 21. 08. 2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 04. 09. 2002 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24. 10. 2002 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. 11. 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 28. 10. 2002 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 18. 11. 2002 bis 19. 12. 2002 während der folgenden Zeiten Montag bis Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06. 11. 2002 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert und ergänzt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11. 03. 2004 bis 26. 03. 2004 während der folgenden Zeiten Montag bis Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03. 03. 2004 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide ortsüblich bekanntgemacht.
Heide, den 07. 03. 2005
(LS.)
gez. Stecher
BÜRGERMEISTER
- Der katastermäßige Bestand am 14. 02. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Meldorf, den 01. 03. 2005
(LS.)
gez. Voiges
Leiter des Katasteramtes
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15. 12. 2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15. 12. 2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Heide, den 07. 03. 2005
(LS.)
gez. Stecher
BÜRGERMEISTER
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekanntzumachen.
Heide, den 07. 03. 2005
(LS.)
gez. Stecher
BÜRGERMEISTER
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16. 03. 2005 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 mitlith am 17. 03. 2005 in Kraft getreten.
Heide, den 18. 03. 2005
(LS.)
gez. Stecher
BÜRGERMEISTER

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete - MI -
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete - MI - sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

unzulässig. Weiterhin ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 6 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

unzulässig.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

- 2.1 Außenwandgestaltung:**
Putz, Verblüdmauerwerk, Verblüdmauerwerk mit Teilflächen in Holz, Schiefer und/oder Kunstschiefer, wobei das Verblüdmauerwerk überwiegen muß. Wintergärten und Windfänge sind zulässig in Holz, Metall oder Kunststoff.
- 2.2 Dachform:**
Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Mansarddach.
- 2.3 Dachneigung:**
20 - 50 Grad,
Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- 2.4 Dacheindeckung:**
Pflannen- oder Schiefereindeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.
- 2.5 Garagen:**
Außenwandgestaltung der Garagen sowie der offenen Garagen (Carports) wie Gebäude (s. Ziff. 2.1), Dachneigung 0-15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 2.3)
- 2.6 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:**
Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m³ umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m.
- 2.7 Einfriedigungen:**
Als Abgrenzung der Baufläche zur Rosenstraße sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante Fahrbahn zulässig; sie dürfen nicht aus geschlossenen Mauern, Draht, Blech, Kunststoff oder Faserzementplatten hergestellt werden.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.
Der Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der äußeren Dachhaut (Traufhöhe) wird mit max. 7,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) festgesetzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) ist mit 11,00 m festgesetzt.

4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die nicht den Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen innerhalb des festgesetzten Baugelbietes sind mit heimischen Gehölzen einzufriedigen.

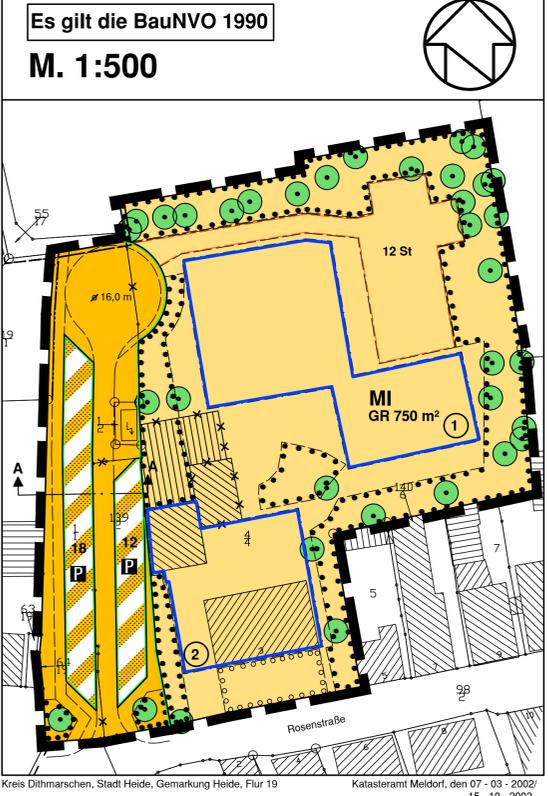
5. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird das folgende Entwicklungsziel festgesetzt:
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.
Versiegelungen und Teilversiegelungen im Traufbereich der Baumkronen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkehrsflächen und Stellplatzflächen gemäß Plandarstellung. Die Stellplatzflächen und die Zufahrt sind mit einer wasserdurchlässigen Decke herzustellen. Bei Pflasterflächen muss der Fugenananteil mindestens 23 % betragen.

6. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Gebäudefassaden mit Sichtverbindungen zum Betriebsgelände der Deutschen Post AG, das nördlich an den Plangebungsbereich angrenzt, sind keine zu öffnenden Wohnraumfenster oder -türen zulässig; es handelt sich hierbei um die West-, Nord- und Ostfassaden der Gebäude innerhalb des Baublockes Nr. 1.
Ausnahmen hiervon sind zulässig, falls im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA-Lärm / 1 an den betroffenen Fassaden eingehalten werden.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG:

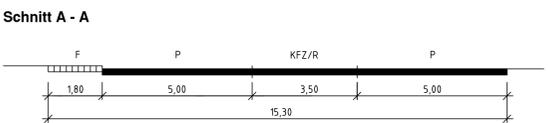
Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

- I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990**
- MI** Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Mischgebiete § 6 BauNVO
 - GR 750 m²** Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
 - Grundfläche als Höchstmaß, z. B. 750 m²
 - 12 St** Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - MI GR 750 m²** Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - P** öffentliche Parkflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - 12 St** Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauung § 9 Abs. 7 BauGB

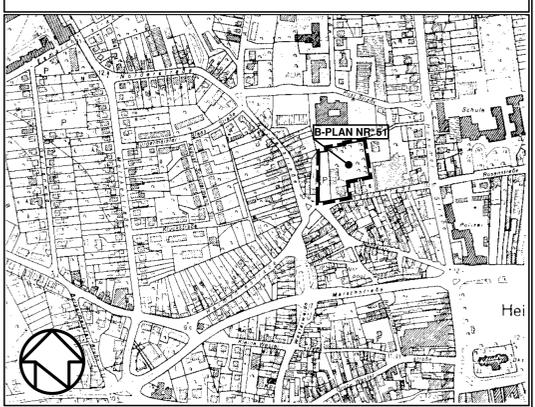
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- 4/4 Flurstücksbezeichnung, z.B. 4/4
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- entfallende Flurstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- entfallende Bebauung
- 12 Anzahl der Parkplätze, z.B. 12
- 1 Ordnungsnummer der Baublöcke, z.B. 1

STRASSENQUERSCHNITT M. 1:100



SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 51 FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER ROSENSTRASSE, ÖSTLICH DER NORDERSTRASSE UND SÜDLICH DER POSTSTRASSE



ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000