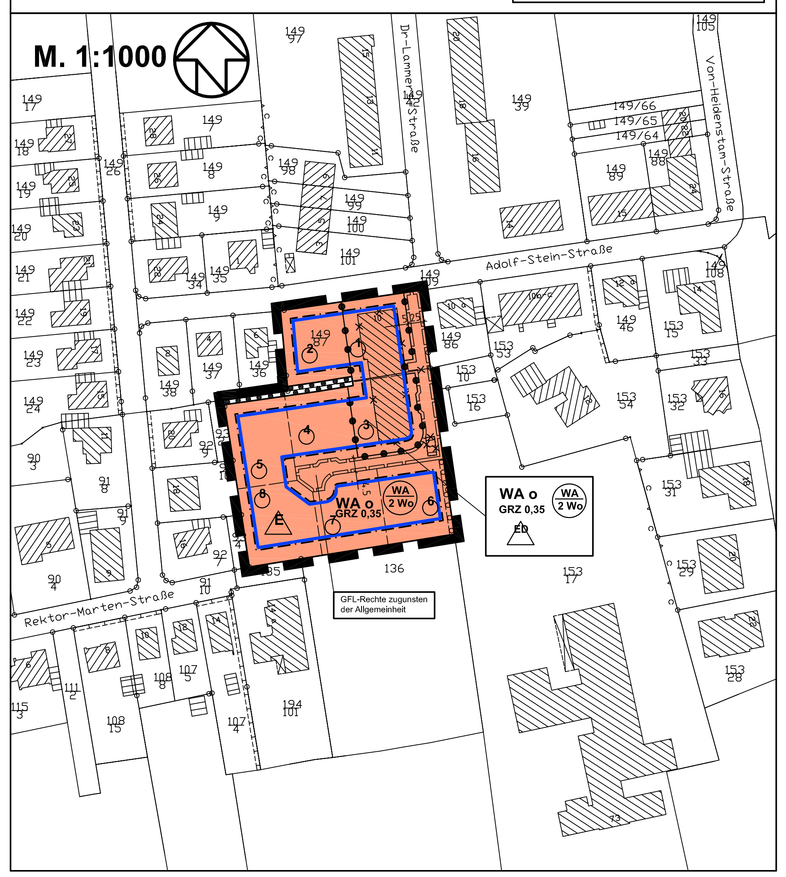
SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53
(GEBIET NÖRDLICH HAMBURGER STRASSE, SÜDLICH ADOLF-STEIN-STRASSE UND ÖSTLICH REKTOR-MARTEN-STRASSE)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990



Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Gemeinde Heide, Stadt, Flur 5 u. 22

Herausgeber: Katasteramt Meldorf, den 17 - 10 - 2007

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990		
WA	**Art der baulichen Nutzung** Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
WA 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Baugrundstück	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,35	**Maß der baulichen Nutzung** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,35	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
O E ED	**Bauweise** offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	Überbaubare Grundstücks-flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Umgenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Knick -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
149/87	Flurstücksbezeichnung, z.B. 149/87	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	entfallende Flurstücksgrenzen	
	geplante Flurstücksgrenzen	
	entfallende Bebauung	
1	Ordnungsnummern der Baugrundstücke, z.B. 1	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
	vorhandene Knicks einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäumen	§ 25 Abs. 3 LNatSchG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 08 - 05 - 2008 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 (Gebiet nördlich Hamburger Straße, südlich Adolf-Stein-Straße und östlich Rektor-Marten-Straße), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

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

Allgemeine Wohngebiete - WA -

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen**

unzulässig.

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

2.1 Außenwandgestaltung:
Verblendmauerwerk, Putz oder Holz.
Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.

2.2 Dachform:
Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach.

2.3 Dachneigung:

Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach:	**30 - 48 Grad**
Pultdach:	**15 - 35 Grad**
Vegetationsdächer:	**15 - 35 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:
Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. In Verbindung mit der Verwendung von Holz als überwiegendem Außenwandmaterial sind zusätzlich Vegetationsdächer zulässig.

2.5 Garagen:
Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich In Holzbauweise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 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 2,50 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.

2.7 Einfriedigungen:
Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

3. HÖHE DER BAULICHEN 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.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 8,50 m festgesetzt.

4. FESTSETZUNGEN ZUR MINIMIERUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNG VON BODEN- UND WASSERHAUSHALT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 14 BauGB)

4.1 Grundstücksflächen

Für die Grundstückszufahrten, die befestigten Nebenanlagen und die privaten Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Ausführungen zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,10 m² werden nicht zugelassen. Das unbelastete Niederschlagswasser aus der Entwässerung der Dachflächen und befestigter Nebenanlagen ist auf den Grundstücken - soweit der Untergrund dies zuläßt - zu versickern.

4.2 Erschließungsweg / Stellplätze

Das Niederschlagswasser aus der Entwässerung des Erschließungsweges und der Stellplätze ist innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Fläche zu versickern. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen sind geeignete technische Verfahren vorzusehen.

1. **Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 16 - 10 - 2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 07 - 11 - 2007 erfolgt.**

2. **Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15 - 11 - 2007 durchgeführt.**

3. **Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein können, wurden am 22 - 11 - 2007 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).**

4. **Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 19 - 12 - 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).**

5. **Der Bauausschuss hat am 26 - 11 - 2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.**

6. **Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Entwürfe der Begründung mit Umweltbericht und umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Durchführungsvertrag und der Vorhaben- und Erschließungsplan haben in der Zeit vom 28 - 12 - 2007 bis 30 - 01 - 2008 während der folgenden Zeiten Montag bis Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.30 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 oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19 - 12 - 2007 Im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide ortsüblich bekanntgemacht. Außerdem lagen Informationen zu Landschaft und Natur aus. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller Im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.**

   Heide, den

   BÜRGERMEISTER

7. **Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.**

   Meldorf, den

   Leiter des Katasteramtes

8. **Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange am 08 - 05 - 2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.**

9. **Die Ratsversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08 - 05 - 2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.**

   Heide, den

   BÜRGERMEISTER

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

    Heide, den

    BÜRGERMEISTER

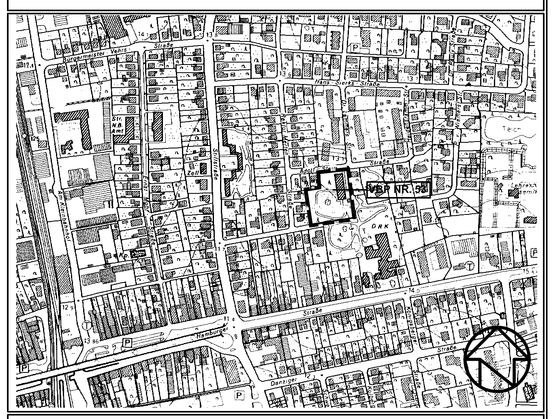
11. **Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 BauGB), auf Fehler in der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (§ 214 Abs. 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung (§ 214 Abs. 3 BauGB) 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.**

    Heide, den

    BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 53

(GEBIET NÖRDLICH HAMBURGER STRASSE, SÜDLICH ADOLF-STEIN-STRASSE UND ÖSTLICH REKTOR-MARTEN-STRASSE)



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000