

Für das Gebiet östlich der Meldorfer Straße zwischen den Hausnummern 147-167.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

The site plan shows a residential development with three stands (Standort 1, 2, 3) and two tables for technical specifications (SO 1 and SO 2). The plan includes building footprints, parking areas, and landscaping. The following table summarizes the technical specifications for the two stands:

SO 1	BFL 1
I	a
GR _{max} = 1.750 m²	GH _{max} = 9,10 m
GD = VKF = max 35°	1.050 m²

SO 2	BFL 2
I	a
GR _{max} = 1.300 m²	GH _{max} = 9,10 m
GD = VKF = max 35°	970 m²

RECHTSGRUNDZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
SO 1_{den}	Sondergebiet 1 Großflächiger Einzelhandel	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 10 BauNVO
SO 2_{den}	Sondergebiet 2 Großflächiger Einzelhandel	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 10 BauNVO
GR_{max} = 1,750 m²	Grundfläche als Höchstmass, z.B. 1.750 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
VKF = 1,050 m²	Verkaufsfläche, z.B. 1.050 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS		
GH_{max} = 9,10 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe bezogen auf einen Höhenbezugspunkt, z.B. 9,10 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZEN		
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
GEBÄUDEDARSTELLUNG		
GD = max. 35°	Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von maximal 35°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 94 LBO
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Elektrizität	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünfläche PG: private Grünfläche (Zweckbestimmtes Gliederungsgrün)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
Stellplatzanlage	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutzmassnahmen gem. Schallgutachten)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB + Abs. 4 BauNVO
	Fußläufige Verbindung (privat)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Böschung, vorhanden	
	Vordächer, Eingangsbereiche, Unterstände	
4/3	Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
	Standort 1, 2 und 3, Standorte der freistehenden Werbeanlagen, Werbeflyone (Siehe Teil B: Text Ziffer 6)	
	Bäume vorhanden	
10,40	Höhenpunkte, z.B. 10,40 m ü.N.N.	
	Stromkasten	
	Flurstücksgrenzen	
	Ein- bzw. Ausfahrt	
	Höhenbezugspunkt 10,34 m ü.N.N.	

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6, § 8, § 11 und § 16 BauNVO)

1. Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO1GEH)

Das sonstige Sondergebiet (SO1GEH) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung - Discounter) gem. § 11 BauNVO dient in der Baulfläche 1 vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegenden periodischen Bedarf mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 1.750 m² und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 1.000 m².

Im sonstigen Sondergebiet (SO1GEH) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung - Discounter) sind die Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente: Lebensmittel und Genussmittel mit Getränken, Reformwaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Drogeriebedarf, Schnittblumen, Zeitschriften, Tabakwaren) ohne Einschränkung zulässig, zulässig sind auch Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) im Bereich des Lebensmitteldiscountmarktes (Discounter) bis zu 15% der Gesamtverkaufsfläche.

2. Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (SO2GEH)

Das sonstige Sondergebiet (SO2GEH) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Einzelhandelsbetriebe) gem. § 11 BauNVO dient in der Baulfläche 2 vorwiegend der Unterbringung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für den vorwiegenden aperiodischen Bedarf mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 1.300 m² und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 970 m².

Folgende aperiodische Warensortimente und die dazugehörigen maximalen Gesamtverkaufsflächen (VK) sind im sonstigen Sondergebiet (SO2GEH) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (Einzelhandelsbetriebe für den aperiodischen Bedarf) zulässig:

- Bekleidung, Wäsche bis max. 570 m² VK,
- Schuhe, Lederwaren bis max. 400 m² VK,

3. Im gesamten Geltungsbereich sind innerhalb der baulichen Anlagen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen auch Dienstleistungsbetriebe sowie Räume und Gebäude für freie Berufe zulässig.

4. Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen innerhalb Flächen für Stellplatzanlagen und Nebenanlagen bis maximal 50 m² in den sonstigen Sondergebieten (SO1GEH und SO2GEH) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ zulässig. Diese Verkaufsfläche wird nicht auf die v.a. beschriebene Verkaufsfläche innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet und ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.2. Hohe bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO) Gebäudehöhen: Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) in den sonstigen Sondergebieten (SO1GEH und SO2GEH) werden gemessen von dem auf dem Grundstück festgesetzten Höhenzugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten. Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen, wie nachfolgenden festgesetzt zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m zulässig. 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO) Im den sonstigen Sondergebieten (SO1GEH und SO2GEH) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge innerhalb der festgesetzten Bauflächen BFL 1 und 2 wie folgt zulässig: - SO1GEH (Baufläche BFL 1) mit einer maximalen Länge von 64,80 m und einer maximalen Breite von 31,50 m - SO2GEH (Baufläche BFL 2) mit einer maximalen Länge von 52,50 m und einer maximalen Breite von 26,30 m In der v.g. abweichenden Bauweise sind Gebäude mit den gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen gem. LBO SH mit den v.g. festgesetzten maximalen Gebäudemäßen zulässig. 4. Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) Die zulässigen Grundflächen in den sonstigen Sondergebieten (SO1GEH und SO2GEH) dürfen durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. 5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)5.1 In den sonstigen Sondergebieten (SO1GEH und SO2GEH) sind geneigte Dächer (GD) mit maximal 35 Grad Dachneigung zulässig. Für untergeordnete bauliche Anlagen (Nebenanlagen) sind in den sonstigen Sondergebieten (SO1GEH und SO2GEH) abweichend Dachneigungen bis maximal 45 Grad zulässig. In den sonstigen Sondergebieten (SO1GEH und SO2GEH) sind nur nicht hochglänzenden Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachflächenzahl zulässig. Dacheindeckungen als extensive Dachbegrünung (mit lebender Pflanzendeckung) sind zulässig. 5.2 Fassadenmaterial: In den sonstigen Sondergebieten (SO1GEH und SO2GEH) ist als Außenwandmaterial nur Sichtmauerwerk (Verblendmauerwerk) und Putz in den Farben Rot, Traubfarben, und Weiß zulässig. An ungeordneten Baukörpern (Anlieferungsbereiche, Nebenanlagen, Giebelbereiche, Eingangsbereiche, Überkopfungen) sind auch andere nicht hochglänzende Materialien in den Farben Silber, Grau und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Farben für die Fenster- und Türelemente, diese sind frei wählbar. 6. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)6.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte ihrer Leistung, und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereiche/-flächen zulässig.6.2 Freistehende Werbeanlagen und Sammelwerbeanlagen sind nur an den in Teil A (Planzeichnung) hierfür dargestellten Standorten zulässig.6.3 Im Bereich der Zufahrten, an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten 1 und 2, ist eine freistehende Sammelwerbeanlage (Pylope / Standflächen) für die Einzelnutzungen der sonstigen Sondergebiete (SO1GEH und SO2GEH) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über der an ihrem Standort vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.6.4 Am nördlichen Rand, an dem in der Planzeichnung dargestellten Standort 3 ist eine [1] selbstständige freistehende Sammelwerbeanlage für allgemeine und externe Werbewerke bis maximal 25 m² je Seite der freistehenden Werbeanlage und einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über der an ihrem Standort vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage. 6.5 Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Fahnenmasten sind zu Werbewerke zulässig

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die folgenden Schallschutzmaßnahmen innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zu treffen:

1. Einhausung der Anlieferzone mit Anschluss an die Nordfassade des Gebäudes. Die Einhausung muss mit einem Schalldämmmaß Rw der Wände von mindestens 45 dB und einem Schalldämmmaß R_w von mindestens 28 dB für das Dach hergestellt werden. Ein Tor ist nicht erforderlich.
2. Herstellung einer Schallschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 3/1. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 1,50 m oberhalb Niveau des Parkplatzes und eine Länge von mindestens 36,00 m aufweisen.

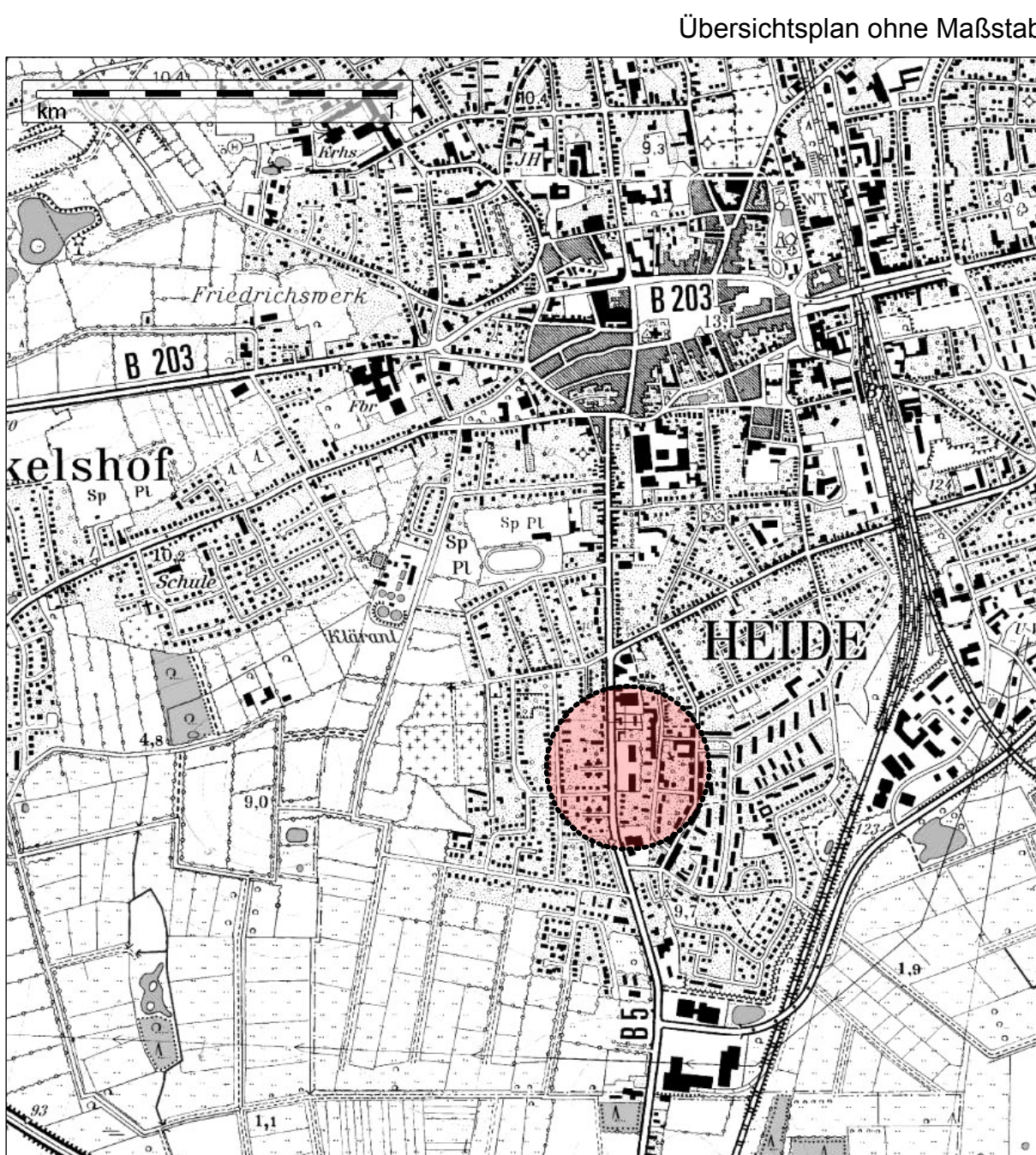
8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25b i.V.m. § 18 BNatSchG)

- 8.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:
In den Bereichen, die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen (Zweckbestimmung „privates Gliederungsgrün“) mit der Erhaltensbindung, ist der vorhandene Gehölz- und Grünflächenbestand zu erhalten. Als niedrigwachsende Bodendecker sind in diesem Bereich Befplanzungen mit Wildstauden oder bodendeckenden Gehölzen zulässig. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.2 Fußläufige Verbindung:
Zulässig ist innerhalb der Grünfläche eine fußläufige Verbindung (Siehe Teil A) von 1,50 m Breite.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 24.04.2012.
Die örtbliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 06.06.2012 erfolgt.
2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 24.04.2013 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 24.04.2012 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Bauausschuss hat am 24.04.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung inklusive der fachgutachterlichen Stellungnahmen (Lärmetechnische Untersuchung, fachgutachterliche Kurzstummnahme Einzelhandl) haben in der Zeit vom 14.06.2012 bis 16.07.2012 während der Dienstzeiten (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr sowie Mittwoch und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.06.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide örtsblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.06.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heide, 10.01.2014, Siegelabdruck	Ulf Stecher Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 29.08.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	
Schleswig, 06.01.2014, Siegelabdruck	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.	
10. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 03.07.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.	
Heide, 10.01.2014, Siegelabdruck	Ulf Stecher Bürgermeister
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.	
Heide, 10.01.2014, Siegelabdruck	Ulf Stecher Bürgermeister

Heide, 23.06.2014, Siegelabdruck



Für das Gebiet östlich der Meldorfer Straße zwischen den Hausnummern 147-167.

Bearbeitung: 15.06.2012