

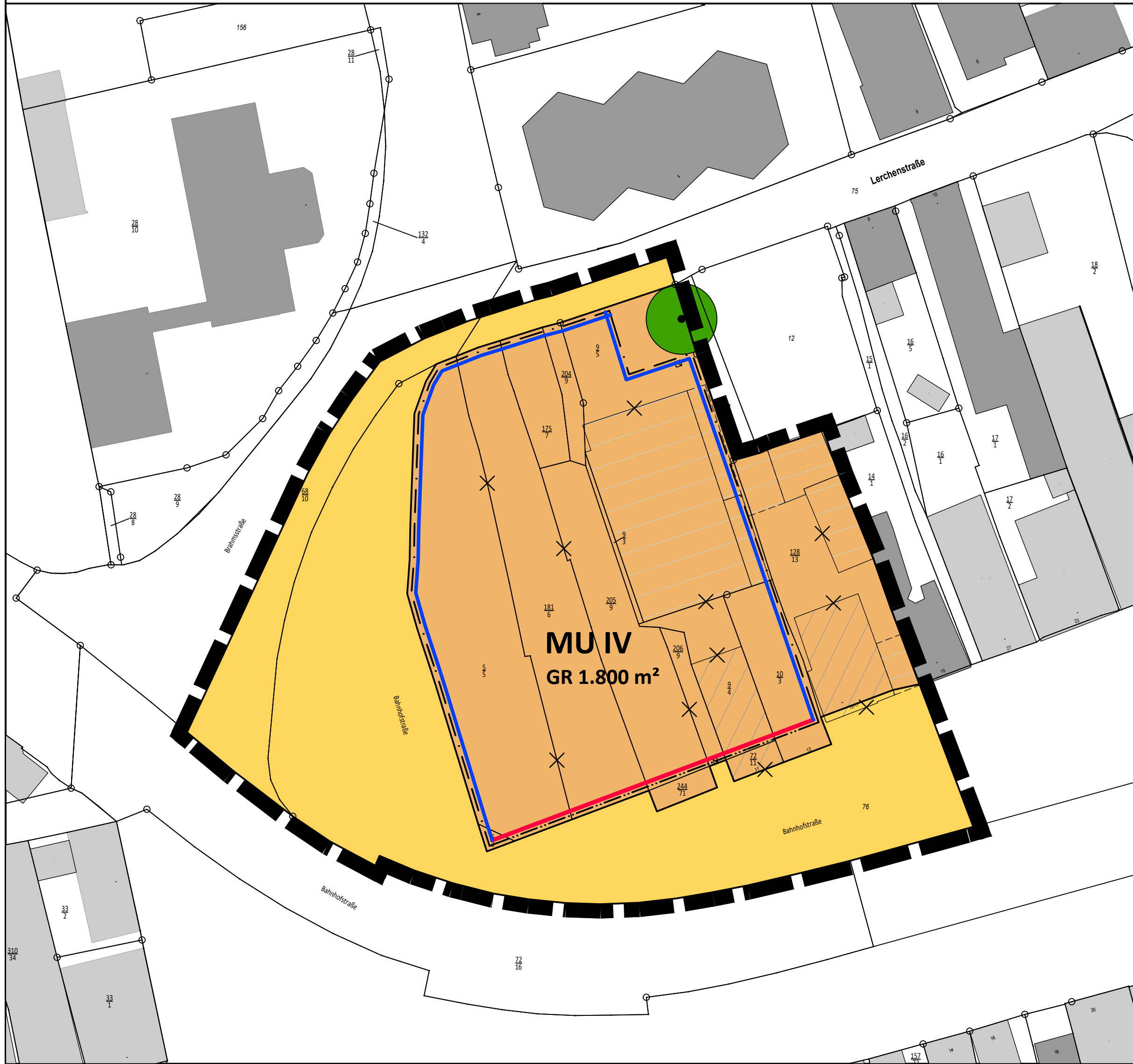
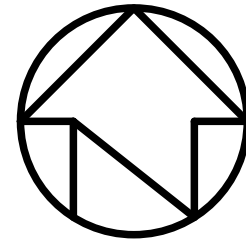
SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75

(GEBIET NÖRDLICH DER STADTBRÜCKE/BAHNHOFSTRAßE, ÖSTLICH DER BRAHMSSTRAßE SOWIE SÜDLICH UND WESTLICH DER LERCHENSTRAßE)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

M. 1:500



Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Stadt Heide, Flur 10

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein;

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MU	Urbane Gebiete § 6a BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
GR 1.800 m²	Grundflächenzahl mit Flächenangabe als Höchstmaß, z.B. 1.800 m ²
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV
Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
Baugrenzen	
Baulinien	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

5/5	Flurstücksbezeichnung, z.B. 5/5
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
— x —	künftig entfallende Flurstücksgrenzen
— x — x —	künftig entfallende Gebäude

TEIL B: TEXT

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

Urbane Gebiete - MU -

Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes -MU- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 6a Abs. 3 BauNVO unzulässig.

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

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche wird mit max. 17,00 m festgesetzt. Für Aufzugsüberfahrten ist eine Höhe von max. 18,50 m zulässig.

3. ZURÜCKTRETEN VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Im Verlauf der festgesetzten Baulinie ist das Zurücktreten von baulichen Anlagen bis max. 2,0 m bis zu einer Fassadenabschnittslänge von max. 10,0 m zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauzeitenregelung:

Arten (-gruppe)	Zugriffsverbot	Maßnahme
Brutvögel: Gruppe Gehölzbrüter	Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG	Vermeidungsmaßnahme: Baum- und Gebüschrodung sowie Baumpflegemaß- nahmen im Zeitraum 01.10. bis 28/29.02.
Brutvögel: Gruppe Gebäudebrüter (inkl. Rauchschwalbe)	Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG	Vermeidungsmaßnahme: Gebäudeabbrüche im Zeitraum 16.09. bis 28/29.02.
Fledermäuse: Gruppe Gebäude- fledermäuse	Schädigungs-/ Tötungsverbot § 44 (1) 1 BNatSchG	Vermeidungsmaßnahme: Gebäudeabbrüche im Zeitraum 01.12. bis 28/29.02. (Vorrangig zum Bauzeitenfenster Brutvögel)
Fledermäuse: Zwergfledermaus, Braunes Langohr	Verbot der Schädigung/ Zerstörung v. Fur-Stätten § 44 (1) 3 BNatSchG	Ausgleichsmaßnahme: Schaffung 3x2 = 6 Gebäude-Quartieren a 3 Baum-Quartieren (erhöhte fachl. Anforderungen!)

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

Für Gebäude, die neu errichtet und wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind ausschließlich in Bereichen zulässig, in denen tagsüber ein Außenlärmpegel < 55 dB(A) vorliegt. Alternativ können schallgedämmte verglaste Loggien errichtet werden, in denen tagsüber ein Innenpegel von < 55 dB(A) herrscht.

In Bereichen in denen ein nächtlicher Außenlärmpegel von >50 dB(A) vorliegt, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen vorzusehen.

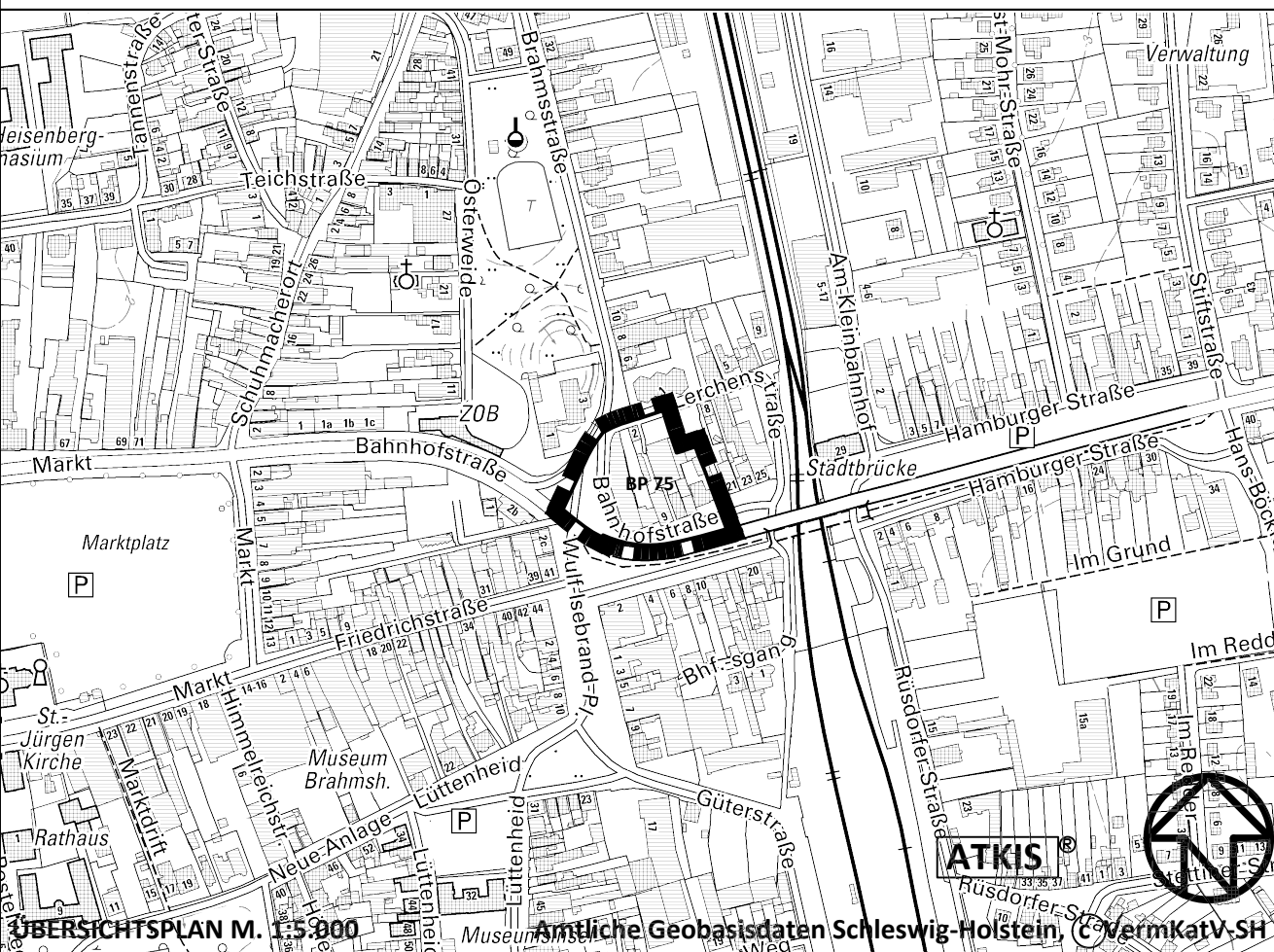
Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

6. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

- Außenwandgestaltung:**
Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil der Fassadenfläche hat insgesamt min. 50 v.H. zu betragen. Öffnungen sind ausgewogen über die gesamte Fassade und in allen Geschossen anzuordnen.
Öffnungen müssen seitlich und oberhalb von Wandflächen umgeben sein. Die Wandfläche muss mindestens eine Breite von 0,25 m aufweisen.
Als Fassadenmaterial ist rotes bis rotbraunes sowie graues bis anthrazitfarbenes Sichtmauerwerk im Format 1 DF (gem. DIN 105) zulässig. Das Mauerwerk ist bündig in die Oberfläche zu verfügen. Glasierte Ziegel sind nur als Zierverband zulässig. Ausnahmsweise sind Keramikplatten und Bleche in begrenzten Fassadenabschnitten zulässig.
Staffelgeschosse sind darüber hinaus mit Putzfassaden in Weiß- bis Grautönen zulässig.
Plastische Gliederungselemente wie Gesimse, Einschnitte, Vor- und Rücksprünge dürfen bis zu einer Tiefe von max. 0,30 m vor- oder zurückspringen.
Geschossweise Auskragungen dürfen nicht mehr als 0,20 m je Geschoss betragen.
- Dachform:**
Es sind alle gängigen Dachformen zulässig. Bei Flachdächern ist die Ausbildung einer Attika erforderlich, die als horizontales Band auszubilden ist.
- Dacheindeckung:**
Stark reflektierende oder glänzende Materialien sind unzulässig.
In die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.
Als Eindeckungsmaterial sind kleinteilige Materialien wie Ziegel oder im Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommende Materialien in rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig.
- Staffelgeschosse:**
Staffelgeschosse sind um mindestens die Hälfte ihrer Wandhöhe zurückzusetzen.
- Untergeordnete Bauteile:**
 - Rollläden- und Jalousiekästen sowie Raffstore dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
 - Für Grundstückseinfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind vorzugsweise lebende Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu verwenden. In Hecken eingelegte Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe sind zulässig. Zulässig sind senkrechte Holzlattenzäune oder senkrechte Metallstabzäune. Holz- und Metallzäune sind deckend zu streichen. Gemauerte Pfeiler und Sockel sind nur in Material und Farbgebung der Hauptfassade zulässig.
 - Nebengebäude sind in Materialität und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Antennen sind möglichst unter Dach zu montieren. Ausnahmsweise sind Antennen auf dem Dach bei traufständigen Häusern auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite und bei giebelständigen Häusern im hinteren Drittel der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Haustiefe zulässig. An Gebäuden mit zwei oder mehr Wohnungen dürfen über dem Dach Gemeinschaftsantennen angebracht werden.
 - Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung wie Trafo, Abfallbehälter usw. sind so anzuordnen, dass die Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes und die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am amtliches Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.heide.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Heide, den Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Heide, den öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Ratsversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Ratsversammlung der Stadt Heide hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Heide, den Bürgermeister
- (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Heide, den Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung sowie 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 erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlic der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 2 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Heide, den Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 für das Gebiet nördlich der Stadtbrücke, östlich der Brahmstraße sowie süd- und westlich der Lerchenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75



(GEBIET NÖRDLICH DER STADTBRÜCKE/BAHNHOFSTRAßE, ÖSTLICH DER BRAHMSSTRAßE SOWIE SÜDLICH UND WESTLICH DER LERCHENSTRAßE)

Verfahrensstand: April 2019

PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 • 25746 Heide
Tel.: 0481/71106 • Fax: 0481/71101
info@planungsgruppe-heide.de