

SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9, 2. ÄNDERUNG

(GEBIET SÜDLICH DER BLUMENSTRASSE, ÖSTLICH DER BEBAUUNG AM RUDOLF-HARBIG-WEG UND NÖRDLICH DER BEBAUUNG JAHNSTRASSE)

TEIL B: TEXT

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

1.1 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
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen

unzulässig.

1.2 Staffelgeschosse sind innerhalb des Baublocks Nr. 3 auf den jeweiligen östlichen Gebäudeteilen und innerhalb des Baublocks Nr. 6 auf den jeweiligen nördlichen Gebäudeteilen anzuordnen.

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

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der höchste Punkt der an den jeweiligen Baublock angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

2.1.1 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baublöcke mit max. 0,70 m, bei Nutzung von Untergeschossen durch Stellplätze und/oder Garagen mit max. 1,4 m über dem unter Pkt. 2.1 definierten jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird für den Baublock Nr. 1 mit 9,0 m, für die Baublöcke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 6 mit 10,0 m und für die Baublöcke Nr. 4 und Nr. 5 mit 12,50 m festgesetzt.

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

3.1 Außenwandgestaltung:

Verblendmauerwerk oder Putz. Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 40 v.H. zulässig. Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Holz, Verblendmauerwerk und Putz zulässig.

3.2 Dachform:

Zelt-, Walmen-, Krüppelwalm-, Mansard- und Satteldach. Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Wintergärten und Windfänge sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3.3 Einfriedungen:

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

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

Vorgartengestaltung:

Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen mit einheimischen Sträuchern, Bäumen und Zierpflanzen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen innerhalb der Vorgärten darf nur im nötigen Umfang und mit wasserundurchlässigen Baustoffen erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1:1.000



Es gilt die BauNVO 2017

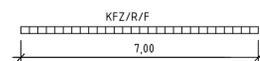


Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Stadt Heide, Flur 33

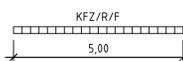
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein;

Straßenquerschnitte M. 1:100

Schnitt A - A:



Schnitt B - B:



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
GRZ 0,40	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
o	Bauweise offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
Ü	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
—	Baugrenze	
—	Verkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	private Straßenverkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Grünflächen private Grünfläche - Dorf- und Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Sonstige Planzeichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

5/15	Flurstücksbezeichnung, z.B. 5/15
x	vorhandene Flurstücksgrenzen, künftig entfallend
o	vorhandene Bebauung, künftig entfallend
1	Ordnungsnummer der Baublöcke, z.B. 1

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt am

2. 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.

4. Der Bauausschuss hat am den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.heide.de“ ins Internet eingestellt.

6. 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

7. 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

8. 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

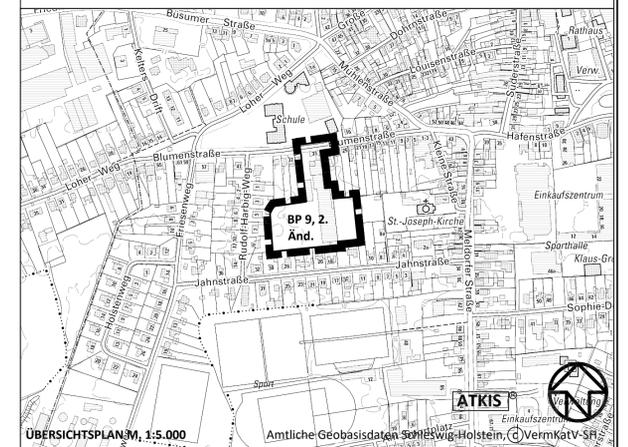
10. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heide, den Bürgermeister

11. 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 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. 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. 9, 2. Änderung der Stadt Heide (Gebiet südlich der Blumenstraße, östlich der Bebauung am Rudolf-Harbig-Weg und nördlich der Bebauung Jahnstraße) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9, 2. ÄNDERUNG



(GEBIET SÜDLICH DER BLUMENSTRASSE, ÖSTLICH DER BEBAUUNG AM RUDOLF-HARBIG-WEG UND NÖRDLICH DER BEBAUUNG JAHNSTRASSE)

Vorfahrtsstand: Entwurf November 2020

PLANUNGSGRUPPE
Digl. Ing. Hermann Birks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 • 25746 Heide
Tel.: 0482/7693100 • Fax: 0482/71091
info@planungsgruppe-heide.de