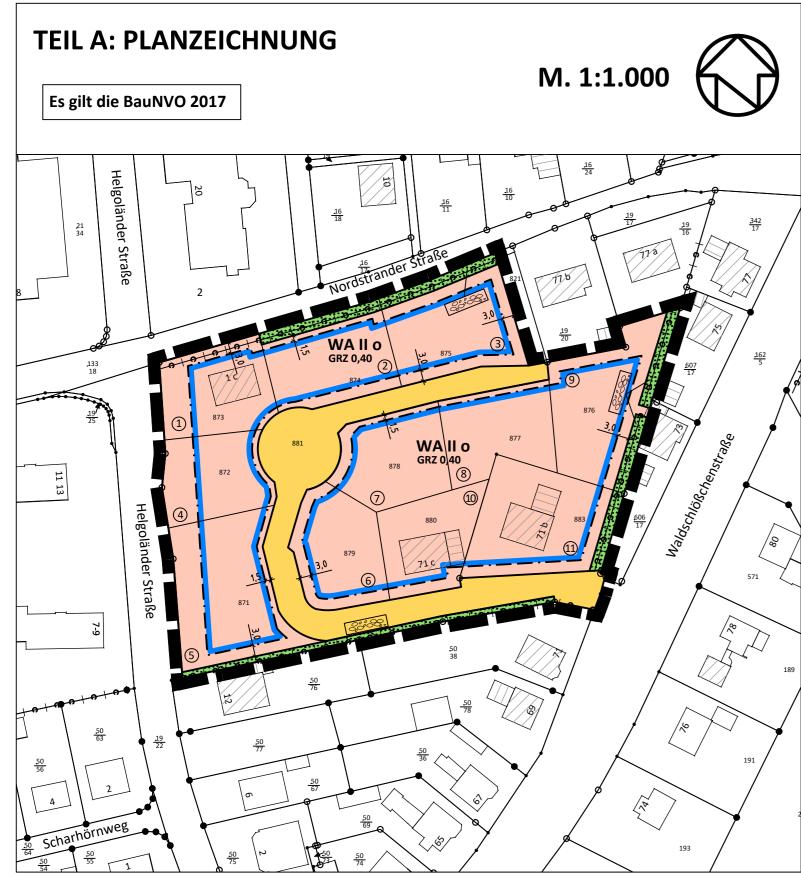
# SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2,8. ÄNDERUNG

(GEBIET SÜDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN NORDSTRANDER STRAßE UND WALDSCHLÖßCHENSTRAßE, ÖSTLICH DER HELGOLÄNDER STRAßE UND WESTLICH DER WALDSCHLÖßCHENSTRAßE)



Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Stadt Heide, Flur 4

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein;

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- 3. 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.
- 5. 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im amtliches 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.

#### ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung

#### I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO Grundflächenzahl als **GRZ 0,40** Höchstmaß, z. B. 0,40 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO offene Bauweise Überbaubare Grundstücks-§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB flächen u. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Strauch- Baum- Wallhecke

private Grünfläche

Grenze des räumlichen Geltungs- § 9 Abs. 7 BauGB

#### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

873 Flurstücksbezeichnung, z.B. 873

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Bebauung

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, 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

## **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
- GartenbaubetriebTankstellen

unzulässig.

- 2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden mit max. 0,70 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird für die Baugrundstücke Nr. 2 und Nr. 3 mit 12,50 m und für die Baugrundstücke Nr. 1 und Nr. 4 Nr. 11 mit 10,0 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 30 v.H. zulässig.
  Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.
- .2 Dachform:
  Sattel-, Pult-, Zelt-, Krüppelwalm- oder Walmdächer sind allgemein zulässig.

3.3 Dachneigung:

Sattel- und Krüppelwalmdach:

Pult- und Walm- und Zeltdach:

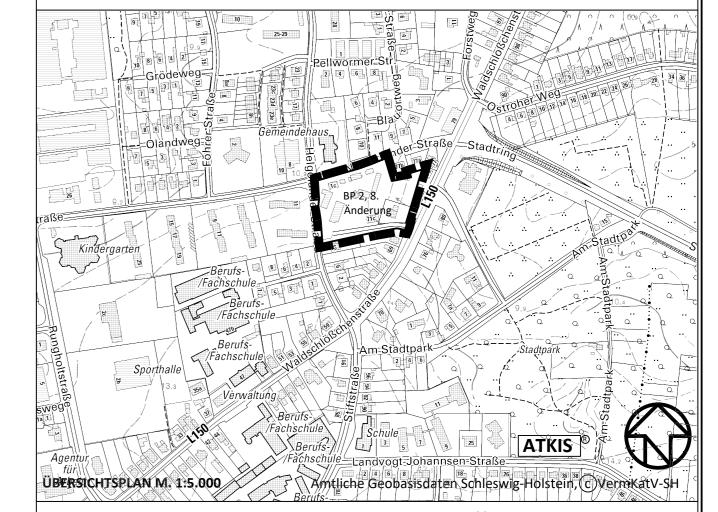
Vegetationsdächer:

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.

- 3.4 Dacheindeckung bei geneigten Dächern (Neigung > 8 Grad):
  Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und Vegetationsdächer sind allgemein zulässig.
- 3.5 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m³ umbauten Raum
- Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m³ umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.
- 3.6 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)
- 4. Schutz der Strauch- Baum- Wallhecke
  Die festgesetzten Strauch- Baum- Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter sind zu erhalten.
  Das Bepflanzen der Strauch- Baum- Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.
- 4.2 Fällzeiträume für den Gehölzstreifen Gehölzbeseitigungen sind in den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bis einschließlich dem letzten Tag des Monats Februar zu legen.
- 4.3 Vorgartengestaltung Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Befestigung von Vorgärtenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen darf nur im nötigen Umfang erfolgen. Die Anlage von Kies- oder Steingärten ist allgemein unzulässig.

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. 2, 8. Änderung der Stadt Heide (Gebiet südlich des Verbindungsweges zwischen Nordstrander Straße und Waldschlößchenstraße, östlich der Helgoländer Straße und westlich der Waldschlößchenstraße) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2, 8. ÄNDERUNG



(GEBIET SÜDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN NORDSTRANDER STRAßE UND WALDSCHLÖßCHENSTRAßE, ÖSTLICH DER HELGOLÄNDER STRAßE UND WESTLICH DER WALDSCHLÖßCHENSTRAßE)

Verfahrensstand: Entwurf November 2019

PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 • 25746 Heide
Tel.: 0481/8593300 • Fax: 0481/71091
info@planungsgruppe-dirks.de