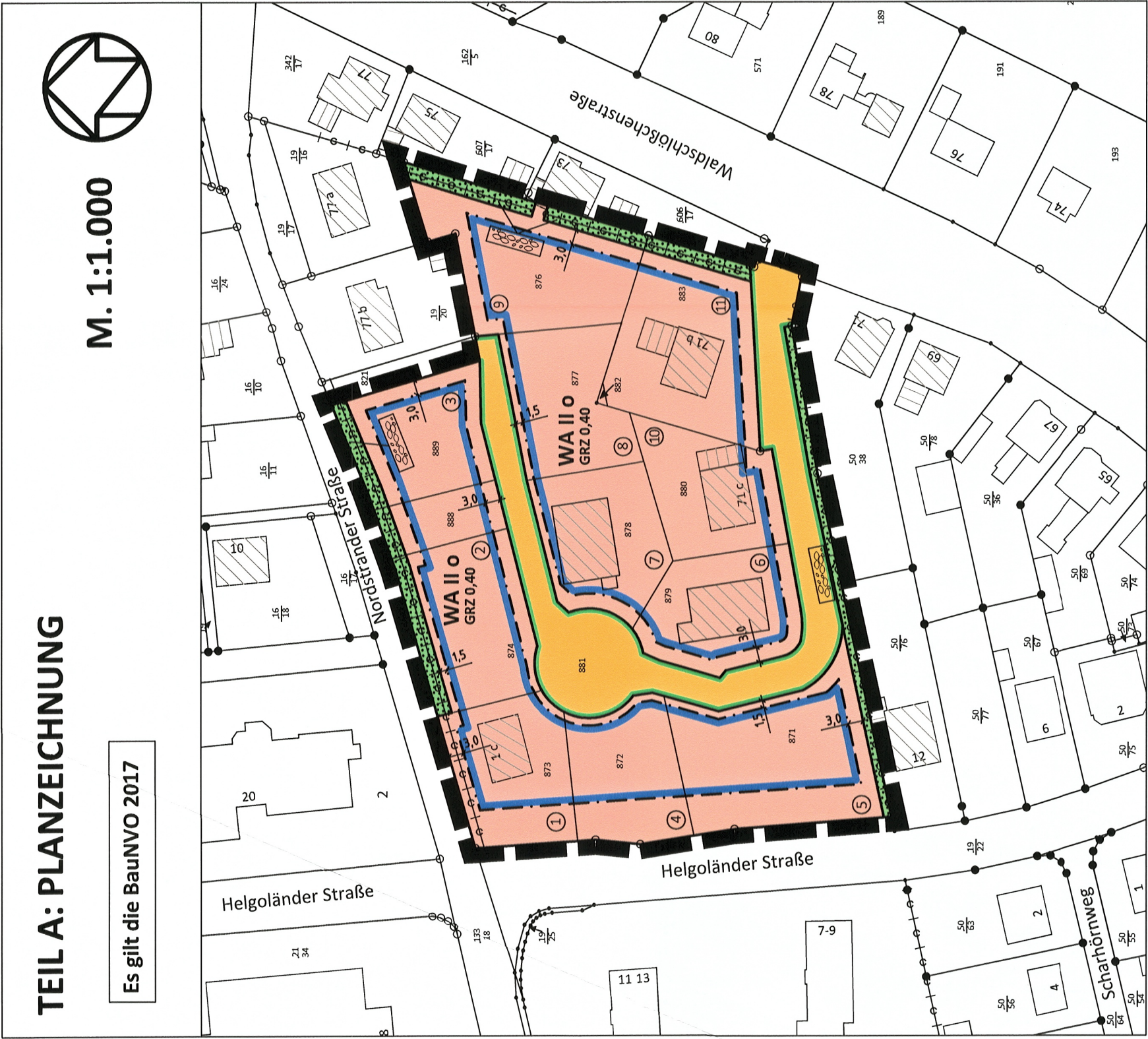


SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2,8. ÄNDERUNG
(GEBIET SÜDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN NORDSTRANDER STRAÙE UND WALDSCHLÖßCHENSTRASSE,
ÖSTLICH DER HELGOLÄNDER STRAÙE UND WESTLICH DER WALDSCHLÖßCHENSTRASSE)



Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Stadt Heide, Flur 4

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein;

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 05.06.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 20.11.2019 erfolgt.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Der Bauausschuss hat am 05.12.2019 den Entwurf des B-Planes mit 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 10.01.2020 bis 10.02.2020 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.01.2020 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister

Heide, den 3.09.2020

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind und maßstabsgerecht dargestellt sind.



Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.05.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
GRZ 0,40	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
II	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,40	
O	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	offene Bauweise	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	private Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	- Strauch- Baum- Wallhecke -	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

873	Flurstücksbezeichnung, z.B. 873
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Bebauung
9.	Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.05.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Heide, den 02. Dez. 2020
10.	(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 02. Dez. 2020



Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister



Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister

Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt Heide und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.12.2020 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 Erschehen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.12.2020 in Kraft getreten.

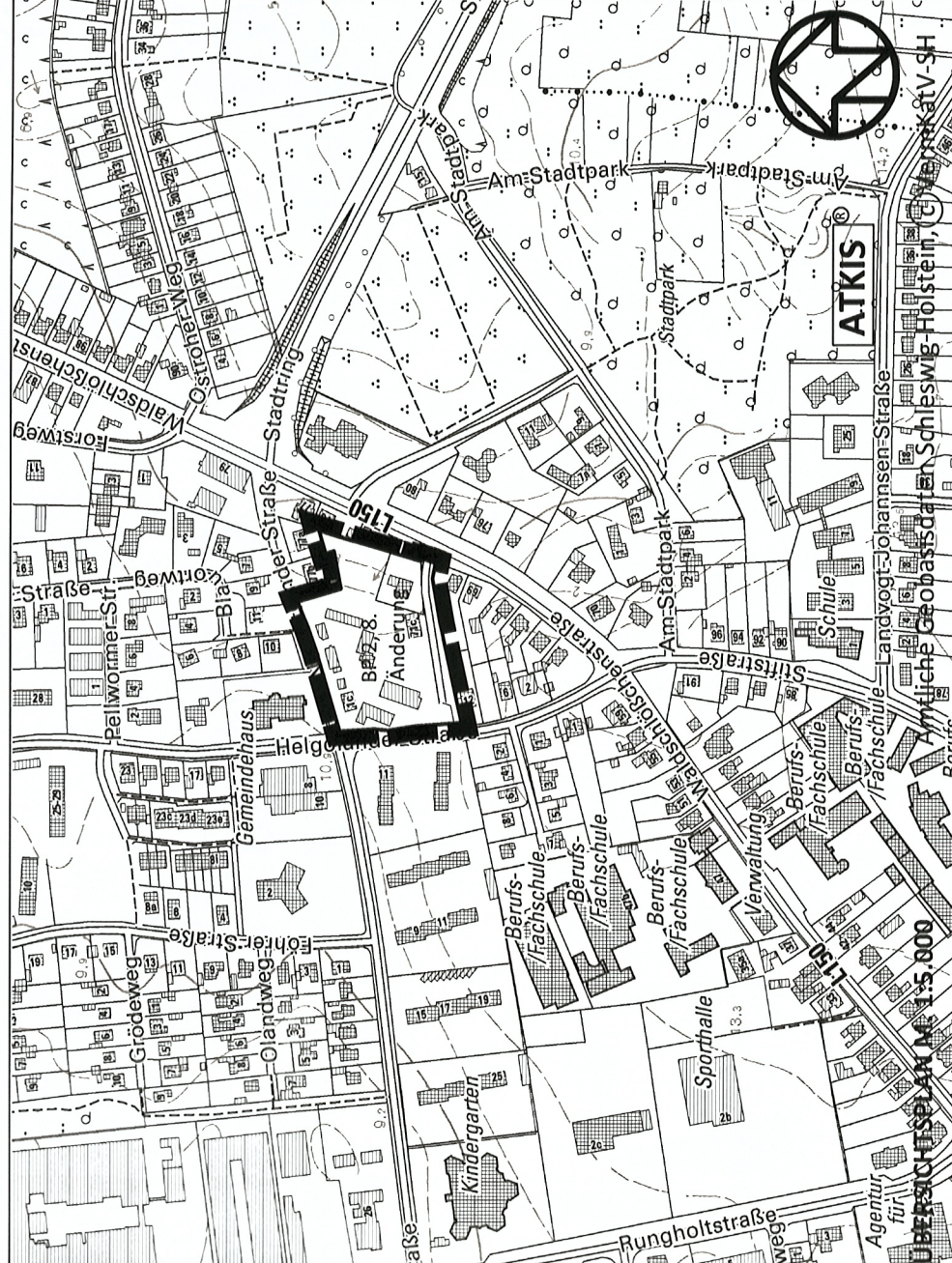


Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister

TEIL B: TEXT

- 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
 - Gartenerbetrieb
 - Tankstellenunzulässig.
- 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 mit max. 0,70 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.
 - 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.
- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)
 - Außenwandgestaltung:
Verblendenwerk oder Putz.
Teiflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 30 v.H. zulässig.
Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.
 - Dachform:
Sattel-, Putz-, Zeit-, Krüppelwalm- oder Walmdächer sind allgemein zulässig.
 - Dachneigung:
Sattel- und Krüppelwalmdach: 30 - 48 Grad
Putz- und Walm- und Zeltdach: 8 - 35 Grad.
Vegetationsdächer: 8 - 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.
 - Dacheindeckung bei geneigten Dächern (Neigung > 8 Grad):
Platten-, Schiefer- oder Metallfahndendeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und Vegetationsdächer sind allgemein zulässig.
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:
Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m² umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.
 - Einfriedigungen:
Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 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.
 - Füllzräume für den Gehölzstreifen
Gehölzbeseitigungen sind in den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober bis einschließlich dem letzten Tag des Monats Februar zu legen.
 - Vorgartengestaltung
Vorgärten (bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt ebenfalls für Grundstücke an privaten Erschließungswegen.
Die Bepflanzung 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 27.05.2020 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das 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 STRAÙE UND WALDSCHLÖßCHENSTRASSE,
ÖSTLICH DER HELGOLÄNDER STRAÙE UND WESTLICH DER
WALDSCHLÖßCHENSTRASSE)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Mai 2020

PLANUNGSGRUPPE
Grafisch: www.planungsbuero-oliver-schmidt.de
Stadt- und Landschaftsplanung
Lohrer-Weg 4 • 22746 Heide
Tel. 0481/858530 • Fax 0481/71091
info@planungsbuero-oliver-schmidt.de