SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82

GEBIET NÖRDLICH DER SÜDERHOLMER STRAßE, ÖSTLICH DER BEBAUUNG AM BAHNDAMM UND SÜDLICH DER WESTERKOPPEL

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 27.03.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Heide für den Bereich nördlich der Süderholmer Straße, östlich der Bebauung Am Bahndamm und südlich der Westerkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA		Art der baulichen Nutzung	
o	III	Offene Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
GRZ 0,4	FH max. +26,5 m ünNHN	Grundflächenzahl	maximal zulässige Firsthöhe

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Grünland

Gehölzfläche

Böschungsgrün

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume, zu erhalten (mit Wurzelschutzbereich)

Bäume, geplant

Sonstige Planzeichen

St/NA – Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GFL – Mit Geh- , Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt und der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SLR – Abgrenzung Maßnahmen "Belüftung Schlafräume" (Maßgeblicher Außenlärmpegel)

AWB – Abgrenzung Maßnahmen "Außenwohnbereiche" (Maßgeblicher Außenlärmpegel)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauBG)

Nachrichtliche Übernahmen

Biotop – Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 734 – Flurstücksbezeichnung

Bäume, zu entfernen

×13.39 – Eingemessene Höhenangaben (in Metern üNHN)

Böschung

Wall mit Gehölzbestand

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 **Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, § 50 Abs. 10 LBO)**

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen (St/NA) zulässig. Zufahrten, Wege, Kinderspielplätze sowie Standplätze für Abfallbehälter sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB iV.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

2.1 **Höhenbezugsebene**

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die Höhe über Normalhöhennull (NHN) in Metern festgesetzt.

2.2 **Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen) um bis zu 1 m überschritten werden.

3 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5,0 m zugunsten der Stadt und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4 **Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume ist an gleicher Stelle ein Hochstamm der gleichen Pflanzenart, mindestens drei mal verpflanzt, mit Drahtballen und einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm nachzupflanzen.

5 **Erhalt von Gehölzen**

Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der gesamte Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6 **Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum - als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 12-14 cm Stammumfang - zu pflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m^3 groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Folgende Arten sind zu verwenden:
Acer campestre, Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Stieleichen

7 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft extensives Grünland zu erhalten. Die Flächen sind ein Mal pro Jahr frühestens am 15. Juli zu mähen oder als extensive Weide mit einem Besatz von maximal einer Großvieheinheit pro Hektar zu nutzen. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht zulässig.

7.2 **Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

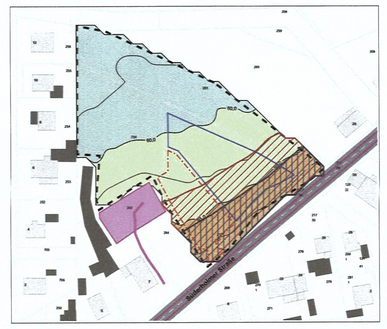
7.3 **Vermeidung von Lichtemissionen**

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur unter 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und und in Richtung der Knicks sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die Maßnahmenflächen und Gehölzflächen sind zwingend zu vermeiden.

8 **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

8.1 **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Abbildung (Anlage 5.1 der Schallimmissionsprognose) bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden.



Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (ALN Nord, 10.04.2023)

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2018 bzw. der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

8.2 **Ausführungsempfehlungen zur Belüftung von Schlafräumen**

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch lüftungstechnische Maßnahmen sichergestellt.

8.3 **Ausführungsempfehlungen für Außenwohnbereiche**

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich mit Beurteilungspegel tags von Lr > 59 dB(A) dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 59 dB(A) tags eingehalten sind.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

9 **Gestalterische Festsetzungen**

9.1 **Dächer**

Im gesamten Plangeltungsbereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° zulässig. Es sind nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit sowie Gründächer zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sind im gesamten Plangeltungsbereich auf allen Dächern zulässig.

9.2 **Fassaden**

Im gesamten Plangeltungsbereich sind die Außenfassaden von Hauptgebäuden nur mit Klinker zulässig, ab dem zweiten Obergeschoss sind auch Putz, Holz und Plattenwerkstoffe zulässig.

Im gesamten Plangeltungsbereich sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen rot, rotbraun, grau, anthrazit, beige oder weiß und / oder hell getöntes oder naturbelassenes Holz zulässig. Abweichende Fassadenfarben sind für einen Teil von maximal 20 % der fensterlosen Fassadenflächen zulässig.

10 **Verbot fossiler Brennstoffe**

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

IV. HINWEISE

11 **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Gehölzbeseitigungen dürfen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 1.10. bis zum 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen.

12 **Trinkwasserschutzgebiet**

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Heide-Süderholm. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 2. Oktober 2009 ist zu beachten.

13 **Brandschutz**

Für Bereiche, in denen der Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes mehr als 7,0m über Gelände liegen, ist ein 2. baulicher Rettungsweg erforderlich.

14 **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 04.09.2023.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 20.09.2023 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Aufstellungsbeschlusses, des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 82, des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 19.04.2023, des Geotechnischen Berichtes vom 10.03.2023, des Schallgutachtens vom 12.04.2023, der Erläuterungen zur Grundstücksentwässerung vom 06.04.2023, der Planungsunterlagen vom Büro Aschinger und des Bogens zur Informationspflicht bei der Erhebung von Daten im Internet unter www.heide.de für den Zeitraum vom 28.09.2023 bis 12.10.2023. Gleichzeitig haben die Unterlagen während der Dienstzeiten Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie Donnerstag von 14.00 bis 16.30 Uhr öffentlich ausgelegen.

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 06.09.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 02.11.2023 den Entwurf des B-Planes Nr. 82 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung, die Amtliche Bekanntmachung vom 15.11.2023, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, das Schallgutachten, der Geotechnische Bericht, der Vermerk Versickerungsmöglichkeiten, die Erörterung zur Grundstückentwässerung und der Bogen zur Informationspflicht bei der Erhebung von Daten wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023 im Internet unter www.heide.de veröffentlicht und haben während der Dienstzeiten Montag-Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr zusätzlich öffentlich ausgelegen.

   Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist/Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.11.2023 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Stadt Heide

   Heide, den 02. SEP. 2024

   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 23. APR. 2024 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Heide, 24. MAI 2024

   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

   Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.03.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Stadt Heide

   Heide, den 02. SEP. 2024

   (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift 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.

    Stadt Heide

    Heide, den 02. SEP. 2024

    (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

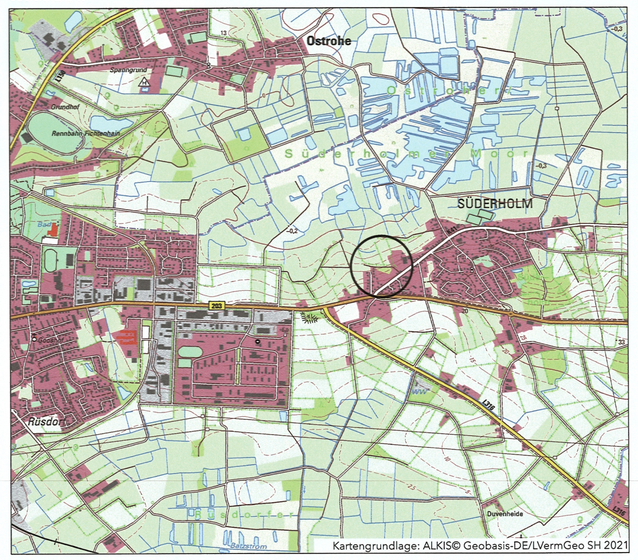
11. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04. SEP. 2024 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. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05. SEP. 2024 in Kraft getreten.

    Stadt Heide

    Heide, den 06. SEP. 2024

    (Ort, Datum, Siegelabdruck) Unterschrift Bürgermeister

Übersichtskarte



SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82

GEBIET NÖRDLICH DER SÜDERHOLMER STRAßE, ÖSTLICH DER BEBAUUNG AM BAHNDAMM UND SÜDLICH DER WESTERKOPPEL

AC PLANER GRUPPE

Bearbeitungsphase:	Projekt-Nr.:	Projektbearbeitung:
BEKANNTMACHUNG	020157	SCHIBISCH/PETERS