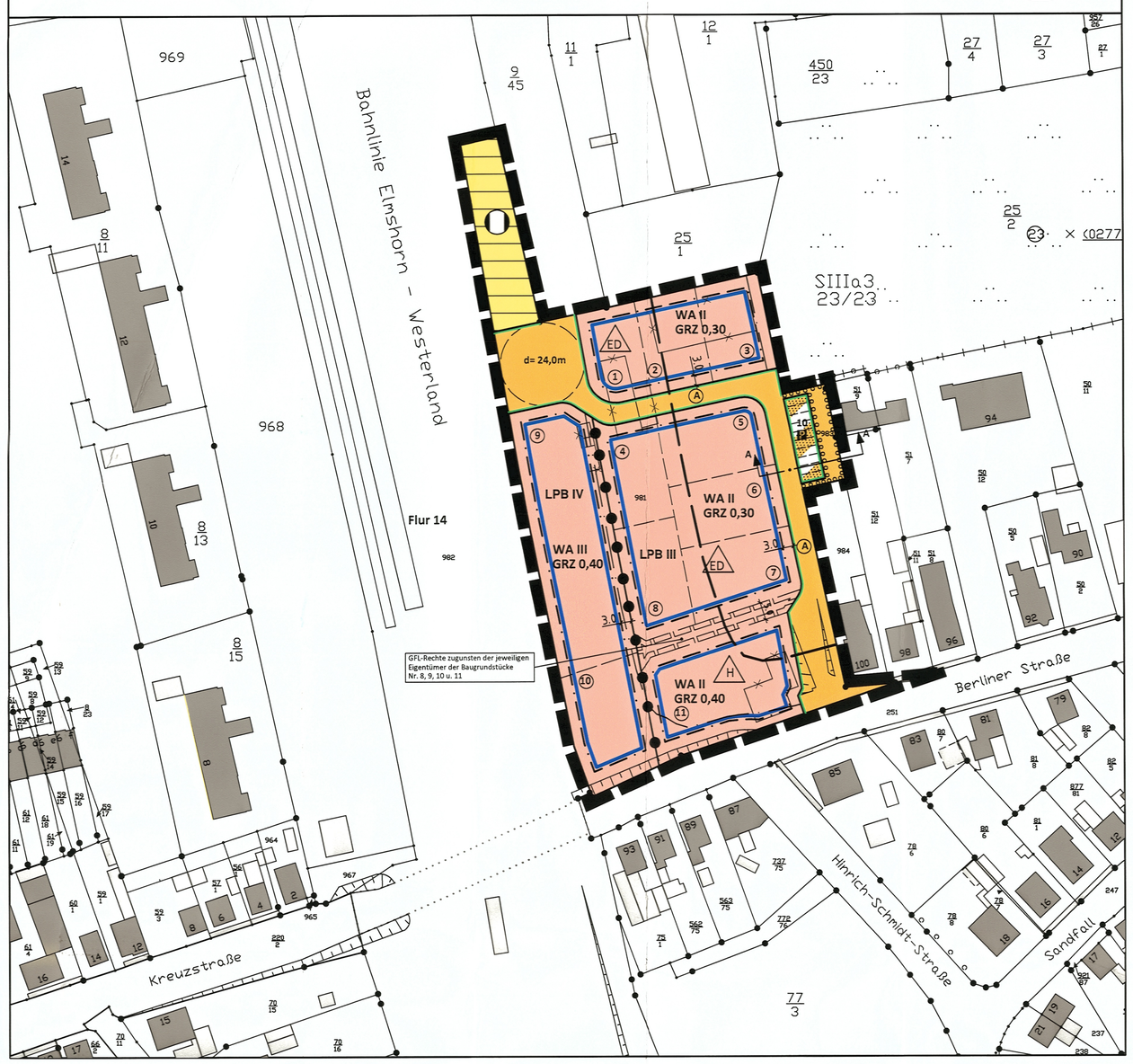
SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 66

(GEBIET NÖRDLICH DER BERLINER STRAßE, ÖSTLICH DER BAHNANLAGEN UND SÜDWESTLICH DER RÜSDORFER STRAßE)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000

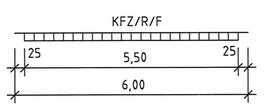


Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Stadt Heide, Flur 14

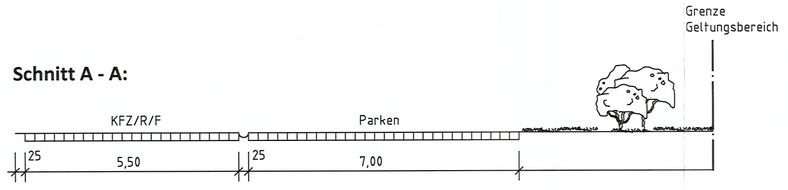
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein; 26-10-15

Straßenquerschnitte M. 1:100

Profil A:



Schnitt A - A:



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 0,30 II	**Maß der baulichen Nutzung** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
ED / H	**Bauweise** nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	Überbaubare Grundstücks-flächen Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
O	**Flächen für Versorgungsanlagen** Flächen für Versorgungsanlagen Wärmeversorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB § 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 Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
851/51	Flurstücksbezeichnung, z.B. 851/51	
	geplante Flurstücksgrenzen	
	entfallende Bebauung	
1	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	
10 P	Anzahl der Parkplätze, z.B. 10	
	Böschung	
	59 dB(A) - Isophone	
LPB IV	Grenze der Lärmpegelbereiche, z.B. LPB IV	

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 09 - 11 - 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 18 - 11 - 2015 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 09 - 11 - 2015 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 09 - 11 - 2015 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Der Bauausschuss hat am 05 - 10 - 2016 den Entwurf des B-Planes mit 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 und umweltrelevante Informationen haben in der Zeit vom 10 - 11 - 2016 bis 12 - 12 - 2016 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 - 11 - 2016 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 am 26 - 10 - 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heide, den 21. Sep. 2017 — Ulf Stecher, Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 16.06.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Heide, den 12.07.2017 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10 - 05 - 2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10 - 05 - 2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heide, den 21. Sep. 2017 — Ulf Stecher, Bürgermeister

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

Heide, den 21. Sep. 2017 — Ulf Stecher, Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung 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 – 4. Okt. 2017 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. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 5. Okt. 2017 in Kraft getreten.

Heide, den 10. Okt. 2017 — Ulf Stecher, Bürgermeister

TEIL B: TEXT

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

Allgemeines Wohngebiet - 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
- Tankstellen

unzulässig.

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

2.1 Außenwandgestaltung:
Verblendmauerwerk oder Putz, Teilflächen in Holz, Faserzement oder Alu-Fassadenprofil.

2.2 Dachneigung:
10 - 45 Grad.

2.3 Garagen:
Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1).
Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Hauptgebäude.

2.4 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:
Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m³ umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,75 m. Nebenanlagen unterliegen ansonsten keinen gestalterischen Regelungen.

2.5 Einfriedungen:
Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

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

3.1 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

3.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen (Firsthöhe) über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird für die Baugrundstücke Nr. 1 - Nr. 8 und Nr. 11 mit 9,00m sowie für die Baugrundstücke Nr. 9 und Nr. 10 mit max. 13,00 m festgesetzt.

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

4.1 Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

4.2 Für den Bereich westlich und südlich der dargestellten 59 dB(A)-Isophone wird festgesetzt: Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone müssen auf der zu den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseite bzw. ohne Sichtverbindung zur Bahnstrecke 1042 und 1210 bzw. der Berliner Straße angeordnet werden. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Außenwohnbereiche durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen geschützt sind.

4.3 Die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen für geplante Gebäude ergibt sich aus den in der DIN 4109/5/ "Schallschutz im Hochbau" in der Tabelle 8 festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Bemessungskriterium ist dabei der maßgebliche Außenlärmpegel, welcher sich aus dem für die jeweiligen Außenbauteile errechneten Beurteilungs-pegel tagsüber unter Zuschlag von 3 dB ergibt. Den maßgeblichen Außenlärmpegeln sind die Lärmpegelbereiche der Din 4109/5/ zugeordnet.

4.4 Zum Schutz vor Außenlärm müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße besitzen:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R´w,erf für Aufenthaltsräume in Wohnungen
IV	40 dB
III	35 dB

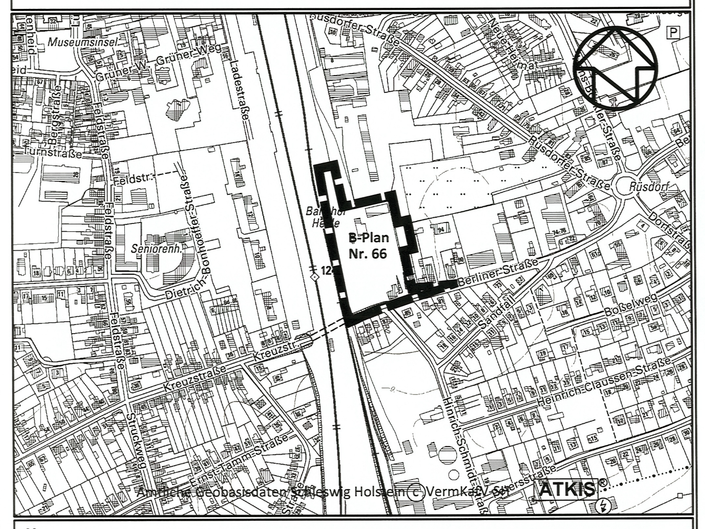
Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zur Bahnstrecke 1042 und 1210 bzw. der Berliner Straße kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R´w,erf um 5 dB vermindert werden.

Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, ist über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, beziehbar und bei der Stadtverwaltung Heide, Fachdienst 32 - Städteplanung und Bauordnung, Postelweg 1, 25746 Heide, während der Sprechstunden einsehbar.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 10 - 05 - 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 66 (Gebiet nördlich der Berliner Straße, östlich der Bahnanlagen und südwestlich der Rüsdorfer Straße), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 66

(GEBIET NÖRDLICH DER BERLINER STRAßE, ÖSTLICH DER BAHNANLAGEN UND SÜDWESTLICH DER RÜSDORFER STRAßE)



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000