

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

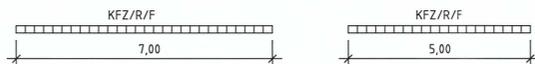
M. 1:1.000



Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Stadt Heide, Flur 13 Herausgeber: Dataport AöR, 20.12.2021

Straßenquerschnitte M. 1:100

Schnitt A - A: Schnitt B - B:



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
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
Überbaubare Grundstücksflächen	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen öffentliche Straßenverkehrsfläche private Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen	Grünflächen private Grünfläche - Dorf- und Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur 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	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen	Sonstige Planzeichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 7 BauGB § 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER 5/15 Flurstücksbezeichnung, z.B. 5/15 vorhandene Flurstücksgrenzen, künftig entfallend vorhandene Bebauung, künftig entfallend Ordnungsnummer der Baublöcke, z.B. 1	

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

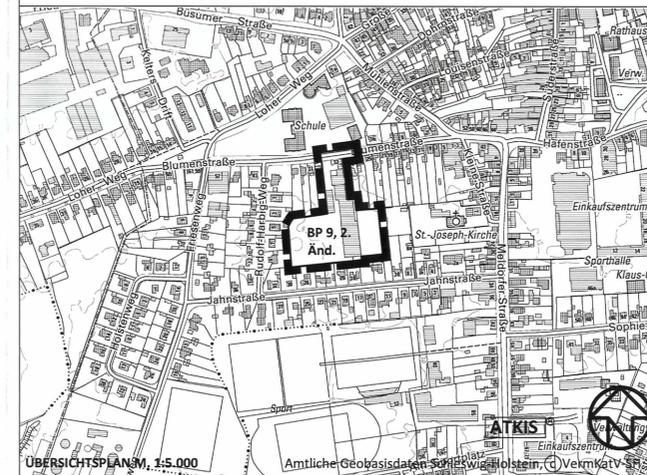
3.3 Einfriedungen: Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 14.12.2021 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)

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Dezember 2021

PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 • 25746 Heide
Tel.: 0481/203200 • Fax: 0481/772021
info@planungsguppe-dirks.de

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 14.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 16.09.2020 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 10.12.2020 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 11.02.2021 bis 12.03.2021 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.02.2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden 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 18.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heide, den 18. JAN. 2022



Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten sind und maßstabgerecht dargestellt sind.
Heide, den 14. JAN. 2022



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Oliver Schmidt-Gutzat
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 18. JAN. 2022



Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister

11. 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 02.03.2022 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 03.03.2022 in Kraft getreten.
Heide, den 04. FEB. 2022



Oliver Schmidt-Gutzat
Bürgermeister