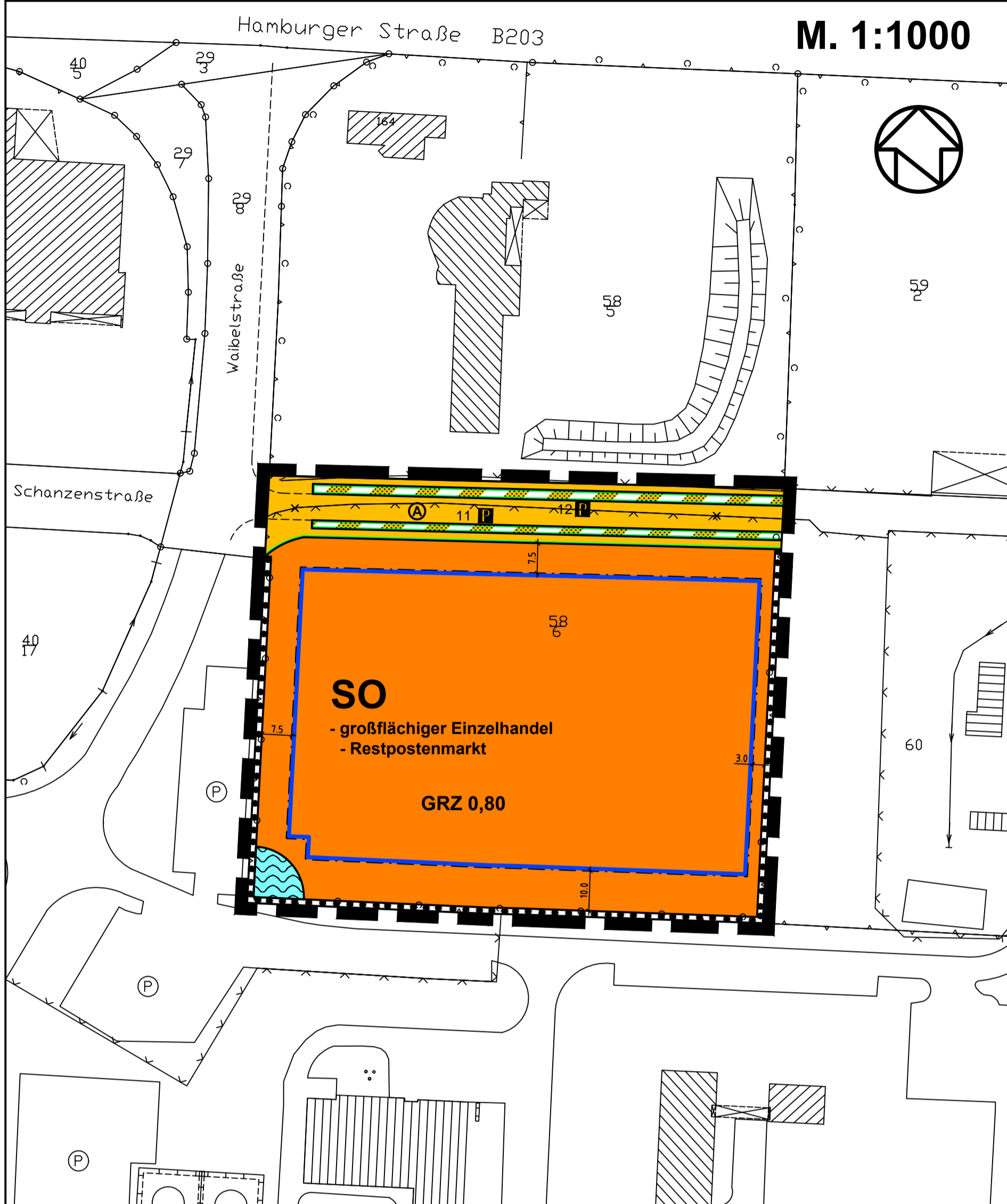


SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35, 2. ÄNDERUNG (GEBIET SÜDLICH DER VERLÄNGERUNG SCHANZENSTRASSE UND ÖSTLICH DER WAIBELSTRASSE)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 08 - 09 - 2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung (Gebiet südlich der Verlängerung Schanzenstraße und östlich der Waibelstraße), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990



Kreis Dithmarschen, Gemeinde Heide, Stadt, Gemarkung Heide, Flur 9

Herausgeber: Katasteramt Meldorf, den 11 - 06 - 2003

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

SO	Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel - Restpostenmarkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 3 BauNVO
GRZ 0,80	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,80	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
	Überbaubare Grundstücks- flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	öffentliche Parkflächen	
	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungs- bereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

58/6	Flurstücksbezeichnung, z.B. 58/6
	entfallende Flurstücksgrenzen
12	Anzahl der Parkplätze, z.B. 12

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

	Kleingewässer	§ 15a LNatSchG
	vorhandene Knicks einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäume	§ 15b LNatSchG

TEIL B: TEXT

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

Sonstige Sondergebiete -SO- großflächiger Einzelhandel - Restpostenmarkt

Das sonstige Sondergebiet -SO- großflächiger Einzelhandel - Restpostenmarkt dient der Unterbringung von Handelsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher und Diskotheken.

Zulässig sind:

- Restpostenmärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² einschließlich Shopzeilen,
- Freiflächen als Verkaufsfläche bis maximal 1.000 m²,
- Diskotheken,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassen Nutzungen verursachten Bedarf.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

Dächer:

Bei Flachdächern (Dachneigung 0° - 5°) sind mindestens 50% des gesamten Dachflächenanteiles mit Pflanzen zu begrünen.

Außenwandgestaltung:

Fassaden und Fassadenabschnitte mit einer Länge von mehr als 30,0 m sind in einem Abstand von maximal 15,0 m zu gliedern; diese Gliederung hat durch Vor- und Rücksprünge der Fassade auf gesamter Fassadenhöhe in einer Tiefe von mindestens 0,25 m und einer Breite von mindestens 0,50 m oder durch einen Wechsel des Fassadenmaterials auf gesamter Fassadenhöhe zu erfolgen.

Mindestens 10% der geschlossenen Fassadenflächen (Gesamtfassadenflächen exklusive Tür-, Tor- und Fensterflächen) sind mit Rank- und/oder Klettergewächsen zu begrünen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3. 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 für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche -Fahrbahn- festgesetzt.

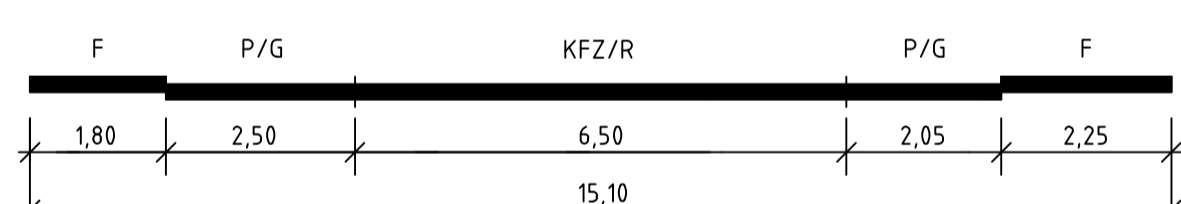
Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschoßfußböden (Rohbau) wird mit maximal 12,0 m festgesetzt.

Ausnahme:

Für Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen einschließlich Antennenträgern ist ausnahmsweise eine Höhe von 20,0 m über Oberkante Erdgeschoßfußböden (Rohbau) zulässig.

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100

Profil A:



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 27 - 04 - 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 19 - 05 - 2004 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27 - 05 - 2004 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28 - 05 - 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 27 - 04 - 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01 - 06 - 2004 bis 02 - 07 - 2004 während der folgenden Zeiten Montag bis Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19 - 05 - 2004 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide ortsüblich bekanntgemacht.

Heide, den 20 - 09 - 2004

gez. Stecher

(LS.)

BÜRGERMEISTER

6. Der katastermäßige Bestand am 16 - 06 - 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Meldorf, den 16 - 11 - 2004

gez. Voiges

(LS.)

Leiter des Katasteramtes

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08 - 09 - 2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08 - 09 - 2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heide, den 20 - 09 - 2004

gez. Stecher

(LS.)

BÜRGERMEISTER

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Heide, den 20 - 09 - 2004

gez. Stecher

(LS.)

BÜRGERMEISTER

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02 - 03 - 2005 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 - 2005 in Kraft getreten.

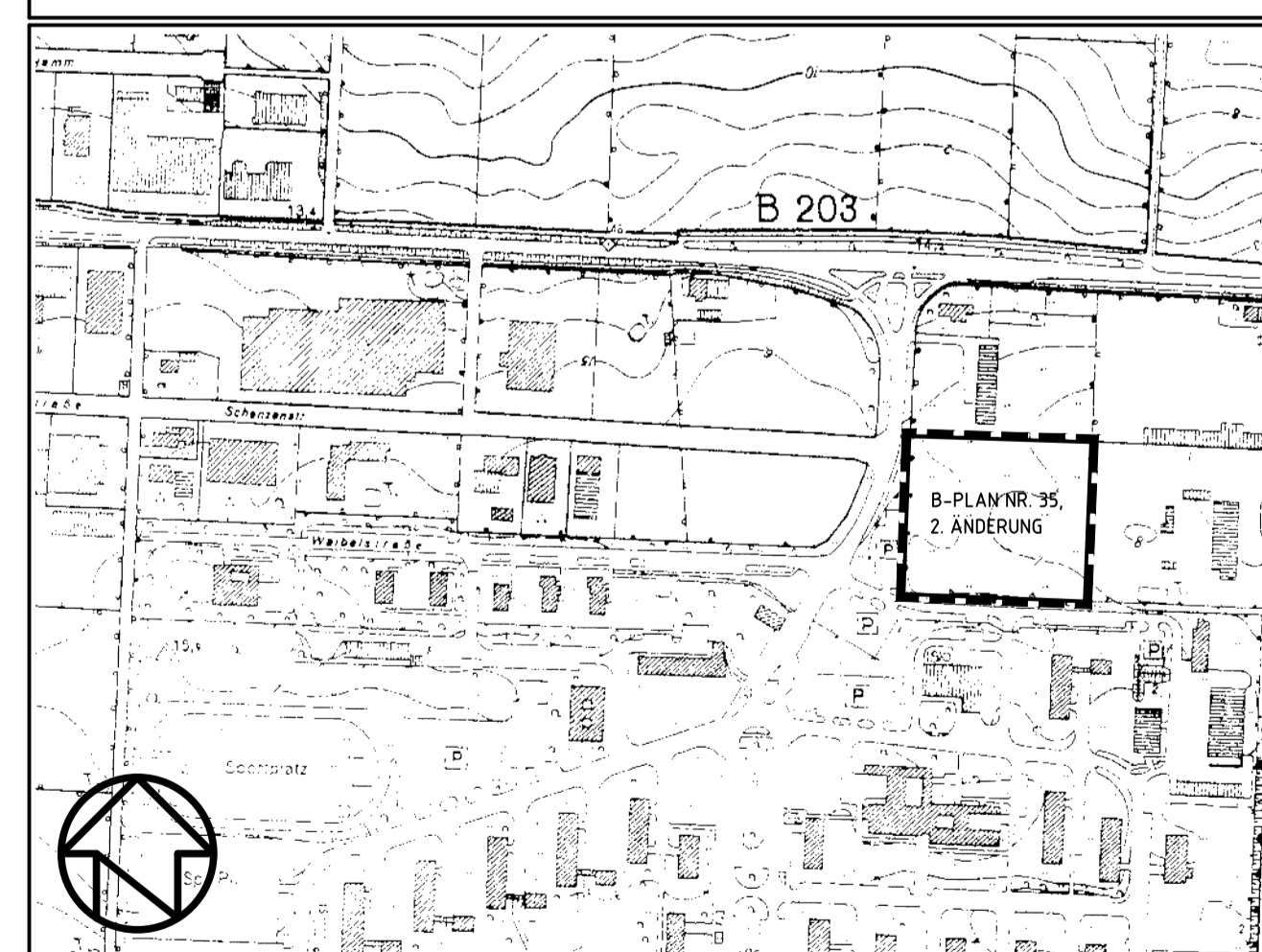
Heide, den 07 - 03 - 2005

gez. Stecher

(LS.)

BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35, 2. ÄNDERUNG (GEBIET SÜDLICH DER VERLÄNGERUNG SCHANZENSTRASSE UND ÖSTLICH DER WAIBELSTRASSE)



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000