

SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 46E

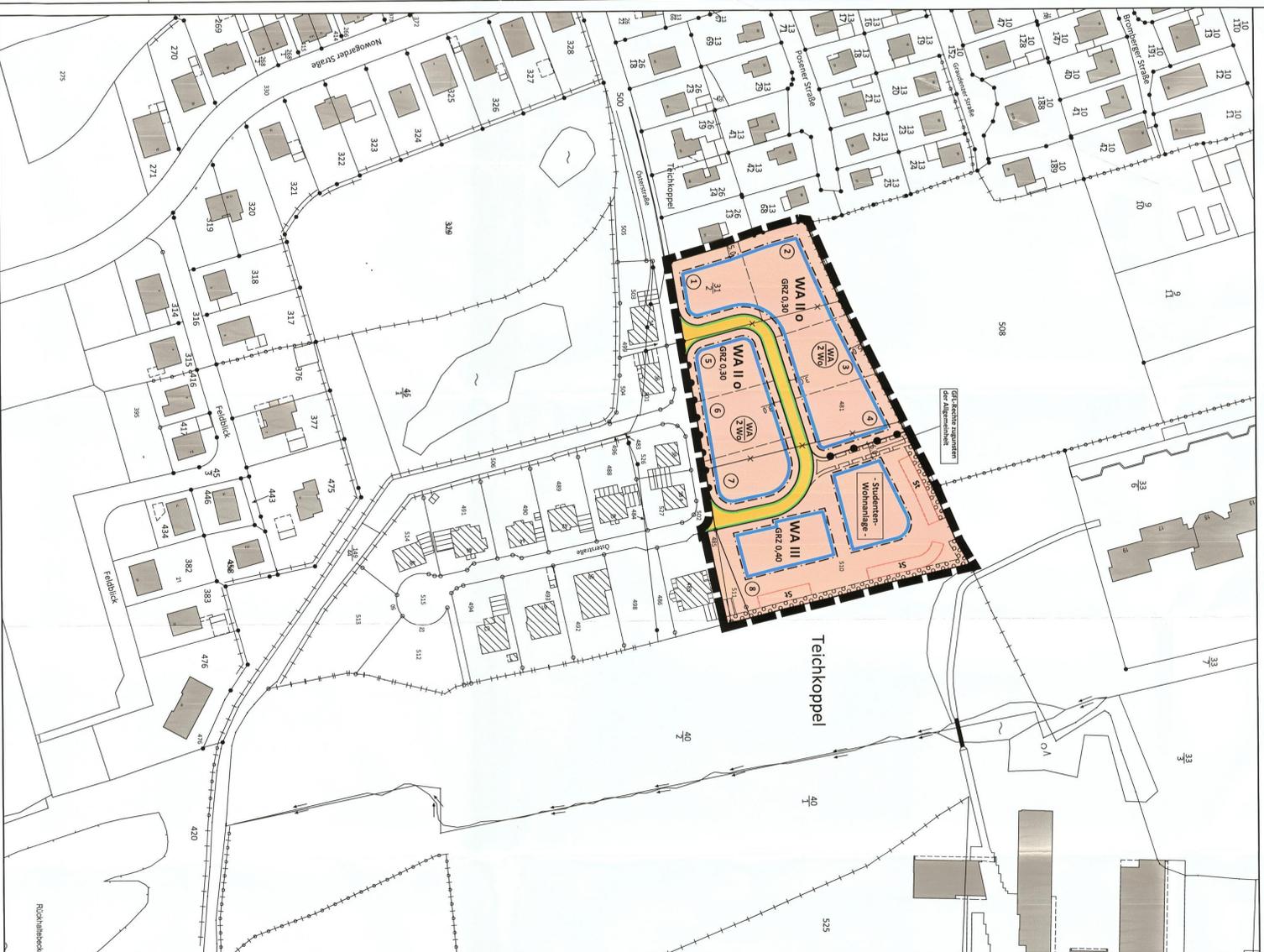
FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER HAMBURGER STRASSE (B 203), WESTLICH DER FACHHOCHSCHULE, NÖRDLICH DER ÖSTERSTRASSE UND ÖSTLICH DER BRESLAUER STRASSE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



M. 1:1000

Es gilt die BauVVO 1990

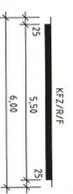


ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUVVO 1990		
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete z.B.: 2 Wohnungen pro Wohngebäude Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderer Wohnbedürfnis - Studentenwohngebiete -	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB § 4 BauVVO § 9 Abs. 1 Nr. 6 BaugB § 9 Abs. 1 Nr. 8 BaugB
GRZ 0,40	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB u. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB u. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
II	Bauweise offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB u. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
0	Überbaubare Grundstücksflächen Baugruze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB u. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BaugB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BaugB § 9 Abs. 7 BaugB
	Sonstige Planzeichen Stopppläne mit Geh-, Fahr- und Leitungszeichen zu belesende Flächen Bereich der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BaugB § 9 Abs. 1 Nr. 21 BaugB § 9 Abs. 7 BaugB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 15 Abs. 5 BauVVO
31/3	Flurstücksbearbeitung, z.B. 31/3 vorhandene Flurstücksgrenzen geplante Flurstücksgrenzen künftig erstellende Flurstücksgrenzen Ordnungsnummer der Baugrunderstücke, z.B. 1	

Strassenquerschnitte M. 1:1000

Schnitt A - A:



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BaugB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Ratversammlung vom 29. 04. 2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46e für das Gebiet "südlich der Hamburger Straße (B 203), westlich der Fachhochschule, nördlich der Österstraße und östlich der Breslauer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA -

- Innerehalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 5 BauVVO
- Betriebe des Behälterherstellergewerbes
 - Anlagen für Verarbeitungen
 - Gerätenherstellung
 - Tankstellen
- unzulässig.

2. FLÄCHEN, AUF DENEN NUR WOHNGEBÄUDE ERRICHTET WERDEN DÜRFEN, DIE FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESONDEREM WOHNBEDARF BESTIMMT SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BaugB)

Innerehalb des Baugrunderstückes Nr. 8 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BaugB nur Wohngebäude zulässig, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Die für die Errichtung dieser Wohngebäude erforderliche Fläche ist durch die Besondere Festsetzung Nr. 2 festgelegt. Die für die Errichtung dieser Wohngebäude erforderliche Fläche ist durch die Besondere Festsetzung Nr. 2 festgelegt. Die für die Errichtung dieser Wohngebäude erforderliche Fläche ist durch die Besondere Festsetzung Nr. 2 festgelegt.

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

3.1 Außenwandgestaltung:

Verbleibende Mauerwerk, Putz oder Holz, Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.

3.2 Dachform:

Nur Flach-, Sattel-, Krüppel-, oder Walmdach sind zulässig. Innerehalb des Baugrunderstückes Nr. 8 sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

3.3 Dachneigung:

Flachdach: 0 - 5 Grad
Sattel-, Krüppel- und Walmdach: 8 - 35 Grad
Vegetationsdächer: 8 - 35 Grad
Unter geneigte 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 zugrundeliegende Gebäude.

3.4 Dachdeckung bei geneigten Dächern (Neigung > 8 Grad):

Fermette, Schiefer-, Rost- oder Metallblechdeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und Vegetationsdächer sind allgemein zulässig.

3.5 Garagen:

Außenanordnung der Garagen wie Gebäude (z. B. 3.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzweise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugrundeliegende Gebäude (s. Ziff. 3.3).

3.6 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVVO:

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauVVO sind zulässig bis 30 m ungebauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.

3.7 Einfriedungen:

Als Abgrenzung der Baugrunderstücke zu den erschließungsfähigen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVVO)

- 4.1 Die Oberkanten der Festgestaltungsflächen (Rohtbau) werden für alle Baugrunderstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhe der jeweils zugrundeliegenden Erschließungsfläche festgesetzt.
4.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden über Oberkante Festgestaltungsflächen (Rohtbau) wird für die Baugrunderstücke Nr. 1 - Nr. 7 mit 9,00 m und für das Baugrunderstück Nr. 8 mit 11,50 m festgesetzt.

5. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BaugB)

- 5.1 Innerehalb der Baugrunderstücke Nr. 1 - Nr. 7 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur Innerehalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.2 Innerehalb der Baugrunderstücke Nr. 5 - Nr. 7 sind Nebenanlagen nur Innerehalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.3 Innerehalb der Baugrunderstücke Nr. 8 sind Innerehalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich Stellplätze nur Innerehalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahme sind Carports zulässig wenn die Vegetationsdecke ausgebildet werden.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BaugB)

Innerehalb des Baugrunderstückes Nr. 8 ist bei den Stellplatzanlagen je anlagefrei 20 m ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die Bäume sind in Pflanzschalen mit min. 2,0 m Breite zu setzen. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheitlichen Gehölzen zu bepflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1. Auftragsvollzug der Auftragsbeschlüsse des Bauausschusses vom 07. 07. 2014.
Die ersetzende Bekanntmachung der Auftragsbeschlüsse ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 06. 08. 2014 erfolgt.
2. Die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BaugB wurde am 15. 10. 2014 durchgeführt.
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 14. 10. 2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 17. 10. 2014 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auflegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und umweltsensiblen Informationen haben in der Zeit vom 15. 01. 2015 bis 16. 02. 2015 während der Dienstzeiten (Montag bis Donnerstag von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr) und 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr sowie am 17. 02. 2015 (Freitag) von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr in der Fachhochschule Heide öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07. 01. 2015 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide ersichtlich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BaugB am 02. 01. 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Ratversammlung hat am 14. 06. 2015, sowie die gemeinsamen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschließt.
Heide, den 3. 04. 2015



Ulrich
Bürgermeister



Ulrich
Bürgermeister



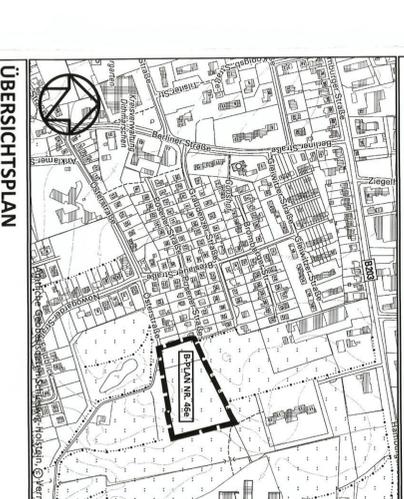
Ulrich
Bürgermeister



Ulrich
Bürgermeister

10. Die B-Planung ist, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgedruckt und ist bezogen zu machen.
Heide, den 14. 06. 2015
(L.S.)
Ulrich
Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung zur Dauer während der Sprechstunden vom 14. 06. 2017 Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am Verzeichnis von Verfassern und Verfasserschaften und von Mitgliedern der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BaugB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BaugB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 BauVVO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Heide veröffentlicht.
Heide, den 14. 06. 2015
(L.S.)
Ulrich
Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000