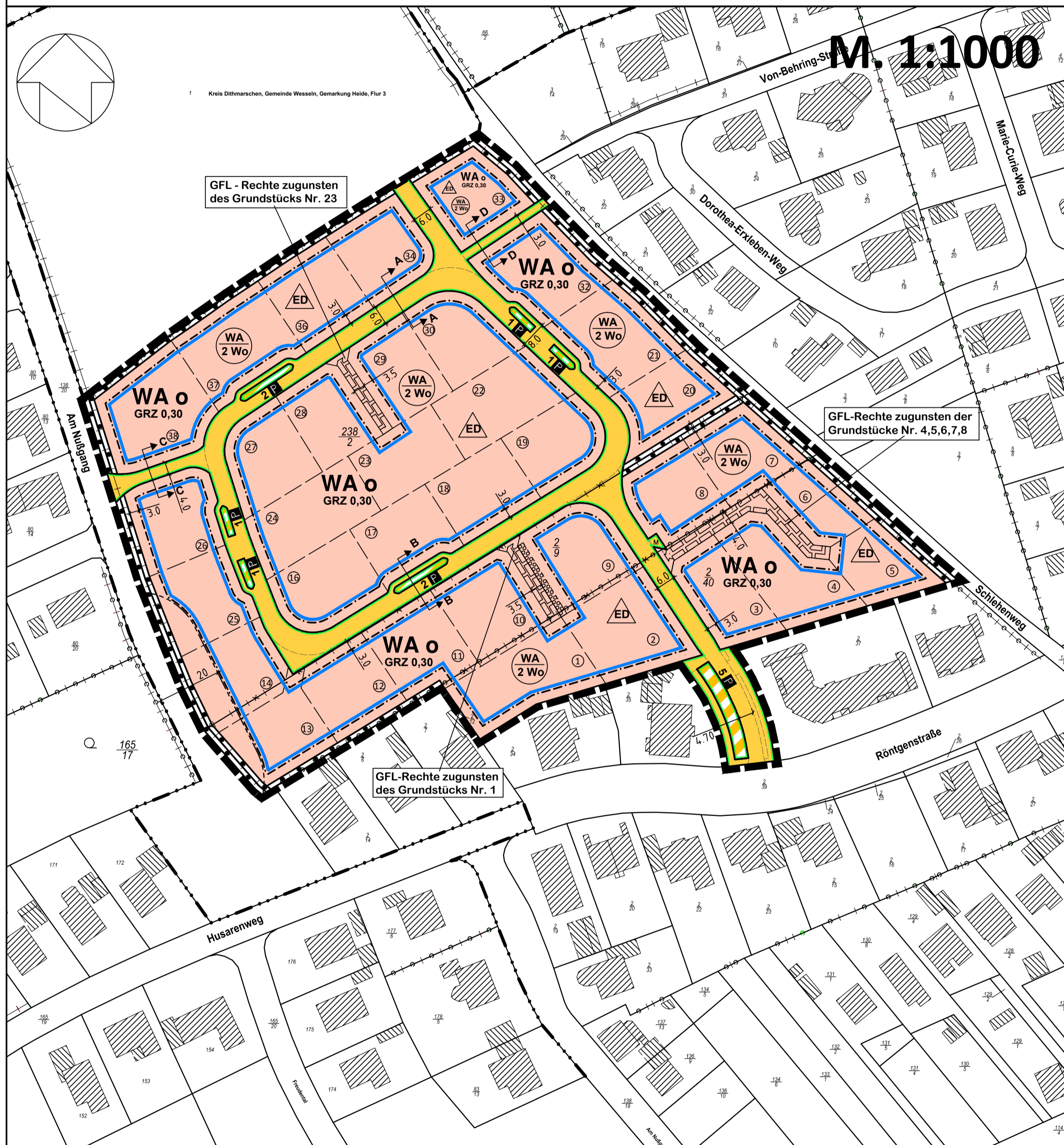


SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8b FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER RÖNTGENSTRASSE, ÖSTLICH AM NUßGANG UND WESTLICH DES SCHLEHENWEGES"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

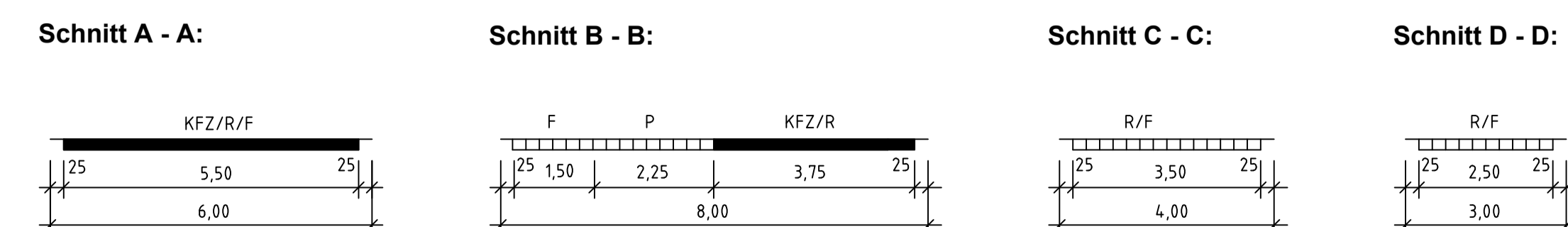
Es gilt die BauNVO 1990



Kreis Dithmarschen, Stadt Heide, Gemarkung Heide, Flur 3

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, 29.11.2012

Straßenquerschnitte M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

WA	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA 2 Wo	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
WA 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Baugrundstück	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GRZ 0,3	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
O	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
EA	offene Bauweise	
	nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig	
GRZ 0,30	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
ED	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
ED	Verkehrsflächen	
ED	Straßenverkehrsfläche	
ED	Straßenbegrenzungslinie	
ED	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	
M	Müllsammelplatz	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

ED	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
ED	Sonstige Planzeichen	
ED	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
ED	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

238/2	Flurstücksbezeichnung, z.B. 238/2	
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	geplante Flurstücksgrenzen	
1	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1	
X	künftig entfallene Flurstücksgrenze	
+	Knicks	
— · — · —	vorhandene Flurgrenze	
— · — · —	vorhandene Gemarkungsgrenze	
— · — · —	Gemeindegrenze	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

— · — · —	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 21 LNatSchG
— · — · —	Waldschutzzstreifen (20 m)	§ 24 LWaldG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 24. 04. 2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8b für das Gebiet "nördlich der Röntgenstraße, östlich am Nußgang und westlich des Schlehenweges" 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)

Allgemeine Wohngebiete - WA -

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- unzulässig.

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

2.1 Außenwandgestaltung: Verblendmauerwerk, Putz oder Holz. Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.

2.2 Dachform: Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Putt- oder Zeltdach.

2.3 Dachneigung: Sattel-, Krüppelwalm-, Zelt- und Walmdach: 30 - 48 Grad
Puttdach: 15 - 35 Grad
Vegetationsdächer: 15 - 35 Grad
Untergeordnete 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 zugehörige Gebäude.

2.4 Dacheindeckung: Pflanzen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. In Verbindung mit der Verwendung von Holz als überwiegend Außenwandmaterial sind zusätzlich Vegetationsdächer zulässig.

2.5 Garagen: Außenwandgestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbaueise auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 2.3).

2.6 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m² umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.

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

3. HÖHE BAULICHER 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 max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 8,50 m festgesetzt.

4. FESTSETZUNGEN ZUR MINIMIERUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNG VON BODEN- UND WASSERHAUSHALT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 14 BauGB)

4.1 Erschließungswege / Parkplätze / Stellplätze
Für Erschließungswege, Stell- und Parkplätze sowie für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Erschließungswege sind nur wasserundurchlässige Ausführungen zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,10 m² werden nicht zugelassen.

4.2 Versickerung von Niederschlagswasser
Auf den Grundstücken mit den Ordnungsnummern 1- 11, 16- 23, 25 und 27 - 36 ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON VEGETATIONSBESTÄNDEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Knickschutz
Die von der Planelrichtung nicht betroffenen Knicks, die das Plangebiet im Südwesten, Westen, Norden und Osten rahmen sowie der im Westteil des Plangebietes befindliche Knick sind zu erhalten. Das Erhaltungsgebot schließt eine regelmäßige Pflege des Knickbewuchses durch Knicken im 10 - 15-jährigen Umtrieb sowie die Beseitigung von Schäden am Wall ein. Überhälter sind zu erhalten. Im Abstand von 2,00 m vom Knickfuß aus gemessen ist:
- die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien,
- die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
- die längerfristige Lagerung von organischen oder anorganischen Materialien aller Art nicht zulässig.
Die Bepflanzung der Knickwälle mit nicht heimischen Arten, Nadelhölzern und Koniferen ist nicht zulässig.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 12 - 11 - 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 05 - 12 - 2012 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13 - 12 - 2012 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 19 - 11 - 2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 12 - 11 - 2012 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 18 - 02 - 2013 bis 20 - 03 - 2013 während der Dienstzeiten (Montag, Dienstag und Donnerstag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06 - 02 - 2013 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 13 - 02 - 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heide, den 13 - 05 - 2013

(L.S.)
gez. Stecher
BÜRGERMEISTER

7. Der katastermäßige Bestand am 12 - 11 - 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Husum, den 19 - 06 - 2013

(L.S.)
gez. Maas
LVerGeo SH

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24 - 04 - 2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24 - 04 - 2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heide, den 13 - 05 - 2013

(L.S.)
gez. Stecher
BÜRGERMEISTER

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

Heide, den 13 - 05 - 2013

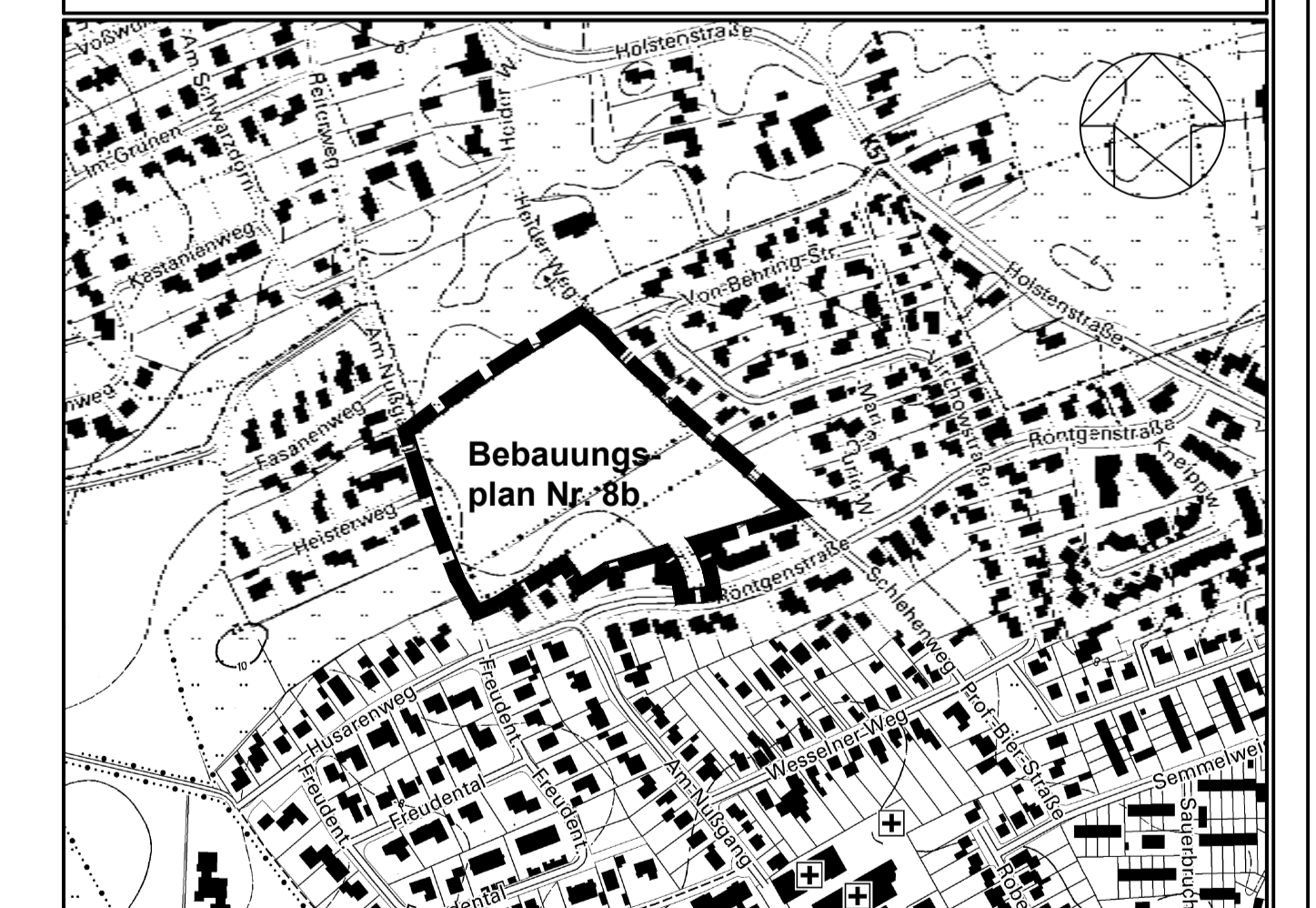
(L.S.)
gez. Stecher
BÜRGERMEISTER

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung 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 15 - 05 - 2013 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 mit dem 16 - 05 - 2013 in Kraft getreten.

Heide, den 24 - 06 - 2013

(L.S.)
gez. Stecher
BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8b FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER RÖNTGENSTRASSE, ÖSTLICH AM NUßGANG UND WESTLICH DES SCHLEHENWEGES"



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000