# SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52

## (GEBIET NÖRDLICH DER HAMBURGER STRASSE, SÜDLICH DER BEBAUUNG LANDWEG UND ÖSTLICH DER BEBAUUNG HINTERM ZIEGELHOF)

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

**M. 1:1000**

Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Stadt Heide, Flur 6 u. 10

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

### Straßenquerschnitte M. 1:100

**Profil A:**

**Profil B:**

**Profil C:**

## ZEICHENERKLÄRUNG:

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| **I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990** | | |
| | **Art der baulichen Nutzung** | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | § 4 BauNVO |
| SO | sonstige Sondergebiete - großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Verbrauchermarkt | § 11 Abs. 3 BauNVO |
| WA 2 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude | § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB |
| | **Maß der baulichen Nutzung** | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO |
| GRZ 0,33 | Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,33 | |
| GR 2.300 m² | Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, z.B. 2.300 m² | |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I | |
| | **Bauweise** | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO |
| o | offene Bauweise | |
| ED | nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig | |
| | **Überbaubare Grundstücks-flächen** | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO |
| | Baugrenze | |
| | **Verkehrsflächen** | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| P | öffentliche Parkflächen | |
| | Fußgängerbereich | |
| | **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 und Abs. 6 BauGB |
| | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | Anpflanzen von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | **Sonstige Planzeichen** | |
| | Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissinsschutzgesetzes | § 9 Abs. 1 Nr. 24 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** | | |
| 36 | Flurstücksbezeichnung, z.B. 36 | |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| | entfallende Flurstücksgrenzen | |
| | geplante Flurstücksgrenzen | |
| | entfallende Bebauung | |
| 1 | Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1 | |
| 6 P | Anzahl der Parkplätze, z.B. 6 | |
| | Stellplatzanordnung | |
| **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)** | | |
| | vorhandene Knicks einschließlich der landschaftsprägenden Einzelbäumen | § 21 LNatSchG |
| | Flurgrenze lt. amtlichem Kataster | |

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 09 - 02 - 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 17 - 02 - 2016 erfolgt.
2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 09 - 02 - 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 - 02 - 2015 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Bauausschuss hat am 25 - 04 - 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 24 - 11 - 2016 bis 02 - 01 - 2017 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 16 - 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 21 - 11 - 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Heide, den 17. Juli 2017

   Ulf Stecher
   Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 20.06.2017 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 17. Juli 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 17. Juli 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 19. Juli 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 20. Juli 2017 in Kraft getreten.

    Heide, den 27. Juli 2017

    Ulf Stecher
    Bürgermeister

**Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 10 - 05 - 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 (Gebiet nördlich der Hamburger Straße, südlich der Bebauung Landweg und östlich der Bebauung Hinterm Ziegelhof), 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 -

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
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

unzulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete - SO - großflächiger Einzelhandel / Verbrauchermarkt

Zulässig sind:

- ein Verbrauchermarkt bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m²,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 90 v.H. der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

### 2. 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 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 für die Baugrundstücke Nr. 1 - Nr. 25 mit 8,50 m und für das Baugrundstück Nr. 26 mit 9,00 m festgesetzt.

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

3.1 Die Motoren der LKW sind während der Verladearbeiten auszustellen.

3.2 Im Beurteilungszeitraum "Nacht" (22.00 Uhr - 06:00 Uhr) ist eine Anlieferung unzulässig.


**SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52**

**(GEBIET NÖRDLICH DER HAMBURGER STRASSE, SÜDLICH DER BEBAUUNG LANDWEG UND ÖSTLICH DER BEBAUUNG HINTERM ZIEGELHOF)**

**ÜBERSICHTSPLAN**

**M. 1:5000**