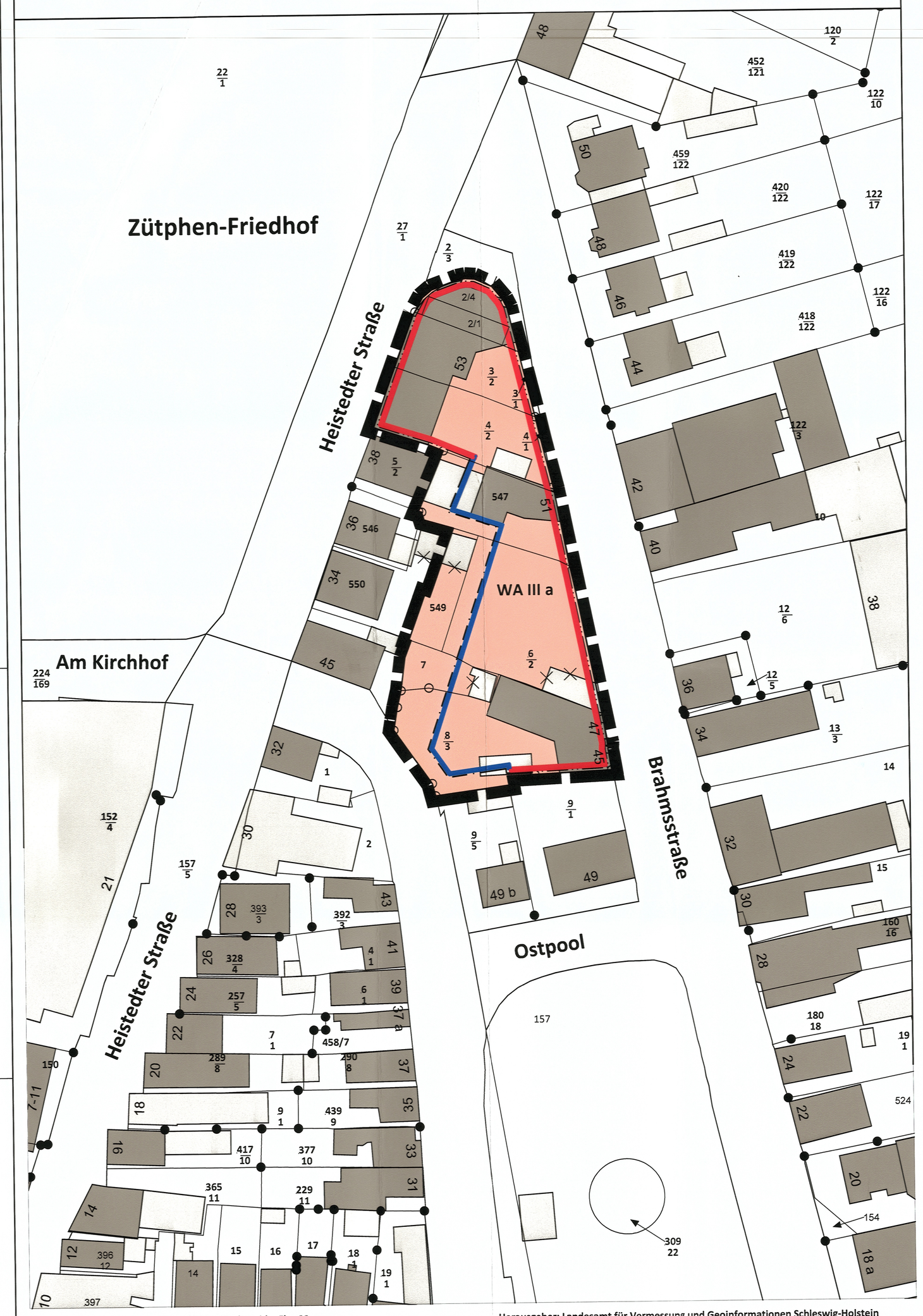
SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70

(GEBIET ÖSTLICH HEISTEDTER STRAßE, WESTLICH BRAHMSSTRAßE UND NÖRDLICH DES OSTPOOLES)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

M. 1:500



Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Stadt Heide, Flur 22

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein

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
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III	
a	abweichende Bauweise	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenzen	
	Baulinien	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
6/2	Flurstücksbezeichnung, z.B. 6/2	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Gebäude	
	künftig entfallende Gebäude	

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 09.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 17.01.2018 erfolgt.

2. 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.

3. 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.

4. Der Bauausschuss hat am 06.03.2018 den Entwurf des B-Planes und die 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 haben in der Zeit vom 29.03.2018 bis 04.05.2018 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 21.03.2018 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.heide.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Heide, den 26. März 2020

   Oliver Schmidt-Gutzat
   Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Heide, den 18.03.2020

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Heide, den 26. März 2020

   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 26. März 2020

    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 geändert 02.04.2020 ~~19.03.2020~~ 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 mithin am ~~19.03.2020~~ geändert 02.04.2020 in Kraft getreten.

    Heide, den 03. April 2020

    Oliver Schmidt-Gutzat
    Bürgermeister

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
- Gartenbaubetrieb
- Tankstellen

unzulässig.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO)

2.1 In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Im Verlauf der festgesetzten Baulinie entlang der Brahmsstraße, ist das Zurücktreten von baulichen Anlagen bis max. 5,0 m bis zu einer Fassadenabschnittslänge von max. 3,0 m zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.1 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für alle Baublöcke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

3.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 11,00 m festgesetzt.

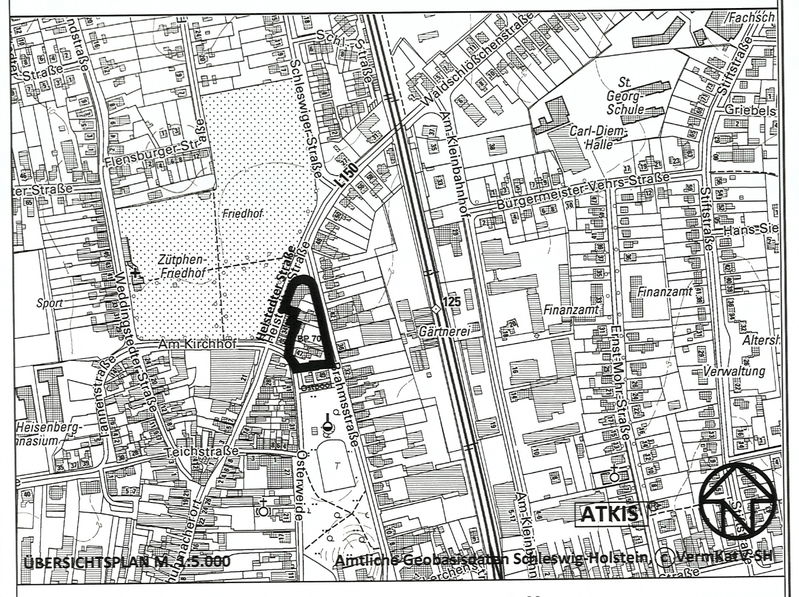
4. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

4.1 Außenwandgestaltung:
Verblendmauerwerk oder Putz.
Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 30 v.H. zulässig.
Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.

4.2 Dachneigung:
0 - 50 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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 11.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 (Gebiet östlich Heistedter Straße, westlich Brahmsstraße und nördlich des Ostpooles), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70

(GEBIET ÖSTLICH HEISTEDTER STRAßE, WESTLICH BRAHMSSTRAßE UND NÖRDLICH DES OSTPOOLES)