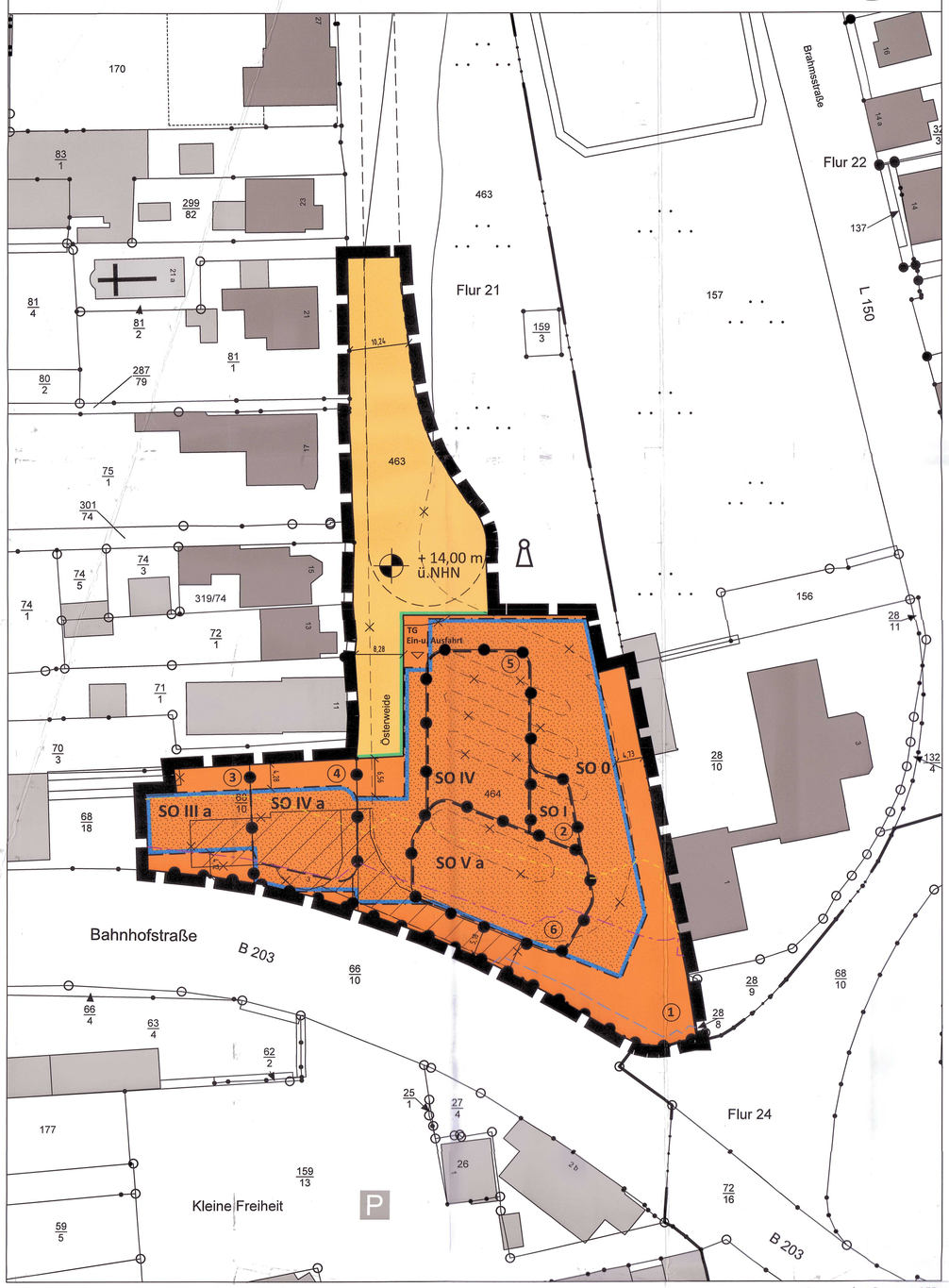
SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76
FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER B 203, SÜDLICH DER ÖSTERWEIDE UND WESTLICH DER BRAHMSSTRAßE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

M. 1:500



Kreis Dithmarschen, Gemarkung Heide, Stadt Heide, Flur 21

Herausgeber: Dataport AöR

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017		
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sonstige Sondergebiete - Hotelanlage/ Boardinghouse -	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B I	
	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Überbaubare Grundstücks-flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
	Baugrenzen	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinien	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze der Lärmpegelbereiche LPB tags 70dB(A)	
	Grenze der Lärmpegelbereiche LPB nachts 70dB(A)	
	Grenze der Lärmpegelbereiche LPB nachts 75dB(A)	
	Sonstige Planzeichen	
+ 14,00 m ü.NHN	Höhenbezugspunkt, z.B. 14,00 m ü. NHN	§ 9 Abs. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
68/10	Flurstücksbezeichnung, z.B. 68/10	
	entfallende Flurstücksgrenzen	
	vorhandene, künftig entfallende Bebauung	
	Fahrbahn, geplant	
	Fahrbahn, künftig entfallend	
	TG Ein- und Ausfahrt	
	Tiefgarage	
1	Ordnungsnummern der Baublöcke, z.B. 1	

TEIL B: TEXT

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

1.1 Das festgesetzte sonstige Sondergebiet - SO - Hotelanlage / Boardinghouse dient der Unterbringung eines Hotelbetriebes und Boardinghouse sowie der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Nebennutzungen. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

1.2 Zulässig sind:

- Hotelbetriebe mit max. 80 Zimmereinheiten,
- Appartement-Häuser (Longstay-Appartements / Boardinghouse) mit max. 25 Einheiten,
- Gastronomie im Hotelbetrieb bestehend aus Restaurant, Frühstücksraum, Bar sowie Tagungsräumen (Kapazität bis 120 Personen),
- Erdgeschossflächen für Praxisräume / Dienstleistungen bis max. 400 m²,
- 66 Stellplätze in einer Tiefgarage für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung des festgesetzten sonstigen Sondergebietes - SO - Hotelanlage/ Boardinghouse wird mit einer GR von 2.650 m² festgesetzt.

1.4 Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einer maximalen Versiegelung von 95 von 100 der Gesamtgrundfläche allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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

2.1 Für die Baublöcke mit den nachfolgenden Ordnungsnummern werden die folgenden maximalen zulässigen Höhen OK Attika für Gebäude und Gebäudeteile über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt festgesetzt:

1: 0,50 m
2: 6,50 m
3: 16,00 m
4: 16,00 m
5: 16,50 m
6: 19,00 m

2.2 Für technische Aufbauten ist eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Höhen OK Attika für Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 1,50 m allgemein zulässig.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Baublöcke Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 6 ist das Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. die Unterschreitung der nach der LBO erforderlichen Grenzabstände zulässig.

4. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

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

5.1 Innerhalb des Plangebietes sind für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (zurzeit DIN 4109:2018-01) entsprechend der in den Abbildungen 1 und 2 als Isophonen dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln La tags bzw. nachts vorzusehen. Der maßgebliche Außenlärmpegel nachts gilt dabei gemäß DIN 4109:2018-01 für alle dem Schlafen dienenden Räume (alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Hotels, Wohnheimen u. ä.). Der maßgebliche Außenlärmpegel tags gilt für alle anderen Aufenthaltsräume (Büros, Praxen usw.).
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume gemeinsam ergeben sich gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109:2018-01 unter Berücksichtigung der jeweiligen Raumart und werden im Folgenden exemplarisch für drei maßgebliche Außenlärmpegel dargestellt:

Maßgeblicher Außenpegelbereich	Raumart	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber-gungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume und Ähnliches
L_a in dB		erf. $R'_{w,res}$ in dB
65	35	30
70	40	35
75	45	40

Die in dieser Tabelle dargestellten exemplarischen maßgeblichen Außenlärmpegel tags und nachts sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Die ganzzahligen Zwischenwerte können diesen Festsetzungen entnommen und die Anforderungen entsprechend interpolierend bestimmt werden.
Im Hinblick auf eine ausreichende Belüftung sind für alle dem Schlafen dienenden Räume schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumlufttechnische Anlagen vorzusehen. Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils aktuell gültigen bauaufsichtlich eingeführten Fassung (zurzeit DIN 4109:2018-01) zu führen.

5.2 Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel ausgehend von Straßenverkehr von tags Lr ≤ 64 dB(A) - gegebenenfalls durch zusätzlich abschirmend wirkende Baukörper oder Bauteile - gemäß 16. BImSchV eingehalten werden kann.

5.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Das schalltechnische Gutachten wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76.

6. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 2 LBO)

6.1 Materialien Klinker und Putz
- Als Fassadenmaterial ist rotes bis rotbraunes sowie graues Sichtmauerwerk im Format bis 2 DF (gem. DIN 105) zulässig. Glasierte Ziegel sind nur als Zierverband zulässig. Ausnahmsweise sind Keramikplatten und Bleche in begrenzten Fassadenabschnitten zulässig.
- Staffelgeschosse sind darüber hinaus mit Putzfassaden in Weiß - Grautönen zulässig.
- Geschossweise Auskragungen dürfen nicht mehr als 0,20 m je Geschoss betragen.

6.2 Fenster und Türen
- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen nicht über die Bauflucht hervortreten. Die max. Breite soll 3,00 m zwischen den Wandteilen nicht überschreiten. Das stehende Format ist durch eine Unterteilung der Glasfläche herzustellen.

6.3 Werbeanlagen
- Die Satzung der Stadt Heide über die Gestaltung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) ist für Werbeanlagen anzuwenden. Es gilt folgende Ausnahme für Eigenwerbeanlagen des Hotels:
- Die Werbeanlage für die Hotelbezeichnung / den Hotelnamen darf nicht höher als 15,00 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.
- Die Werbeanlage für die Hotelbezeichnung / den Hotelnamen darf zweireihig gestaltet werden, wobei die obere Reihe 80 cm und die untere Reihe 30 cm hoch sein dürfen.
- Die Werbeanlage muss im stehenden Format in Einzelbuchstaben ausgeführt werden.
- Symbole dürfen maximal 80 cm hoch sein.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorgartengestaltung
Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Die Befestigung von Vorgärtenflächen bei notwendigen Zufahrten darf nur im nötigen Umfang und mit wasserdurchlässigen Baustoffen erfolgen.
Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ebenso allgemein unzulässig wie die Verwendung von Kunstrasen.

8. AUSSCHLUSS FOSSILER BRENNSTOFFE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

8.1 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

8.2 Nur für die Warmwasserbereitung ist ausnahmsweise die Nutzung fossiler Brennstoffe in einem Anteil von maximal 10 % des Jahresmittels zulässig, wenn dieses zur Abdeckung einer Spitzenlast im Zusammenhang mit der unter Punkt 1.2 festgesetzten Art der baulichen Nutzung erforderlich ist.

9. TEXTLICHE FESTSETZUNG ZUR NUTZUNG DER SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE, INSBESONDERE DURCH PHOTOVOLTAIK NACH § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB (SOLARFESTSETZUNG):

9.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaik-modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

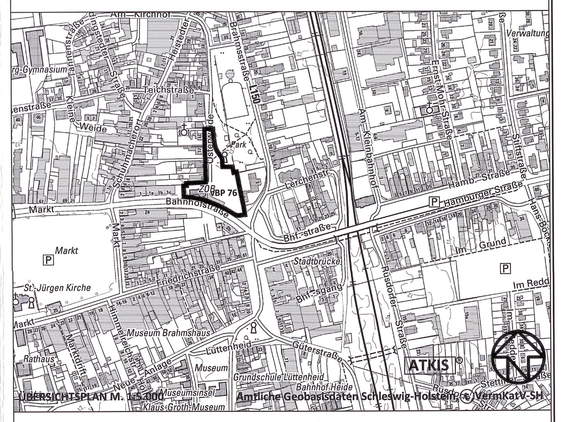
9.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hier von beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9.3 Auf dem Dach der Tiefgarage sind weder Photovoltaikmodule noch Solarwärmekollektoren zulässig.

Hinweis:

Die DIN 105 und die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, beziehbar und bei der Stadtverwaltung Heide, - Stadtbauamt, Postelweg 1 25746 Heide, während der Sprechstunden einsehbar.

Aufgrund des §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 26.04.2023 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 für das Gebiet "nördlich der B 203, südlich der Österweide und westlich der Brahmsstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER STADT HEIDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER B 203, SÜDLICH DER ÖSTERWEIDE UND WESTLICH DER BRAHMSSTRAßE"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss April 2023

PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 • 25746 Heide
Tel.: 0481/859300 • Fax: 0481/71091
info@planungsgruppe-dirks.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 24.09.2019.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Heide am 16.10.2019 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.10.2022 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 17.11.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen 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 haben in der Zeit vom 15.12.2022 bis einschließlich 16.01.2023 während der Dienstzeiten (Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.30 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 07.12.2022 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Heide, den 04. Sep. 2023

   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 07. AUG. 2023

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.04.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Heide, den 04. Sep. 2023

   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 04. Sep. 2023

    Oliver Schmidt-Gutzat
    Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Ratsversammlung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 28. SEP. 2023 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. 2 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21. SEP. 2023 in Kraft getreten.

    Heide, den 22. Sep. 2023

    Oliver Schmidt-Gutzat
    Bürgermeister