

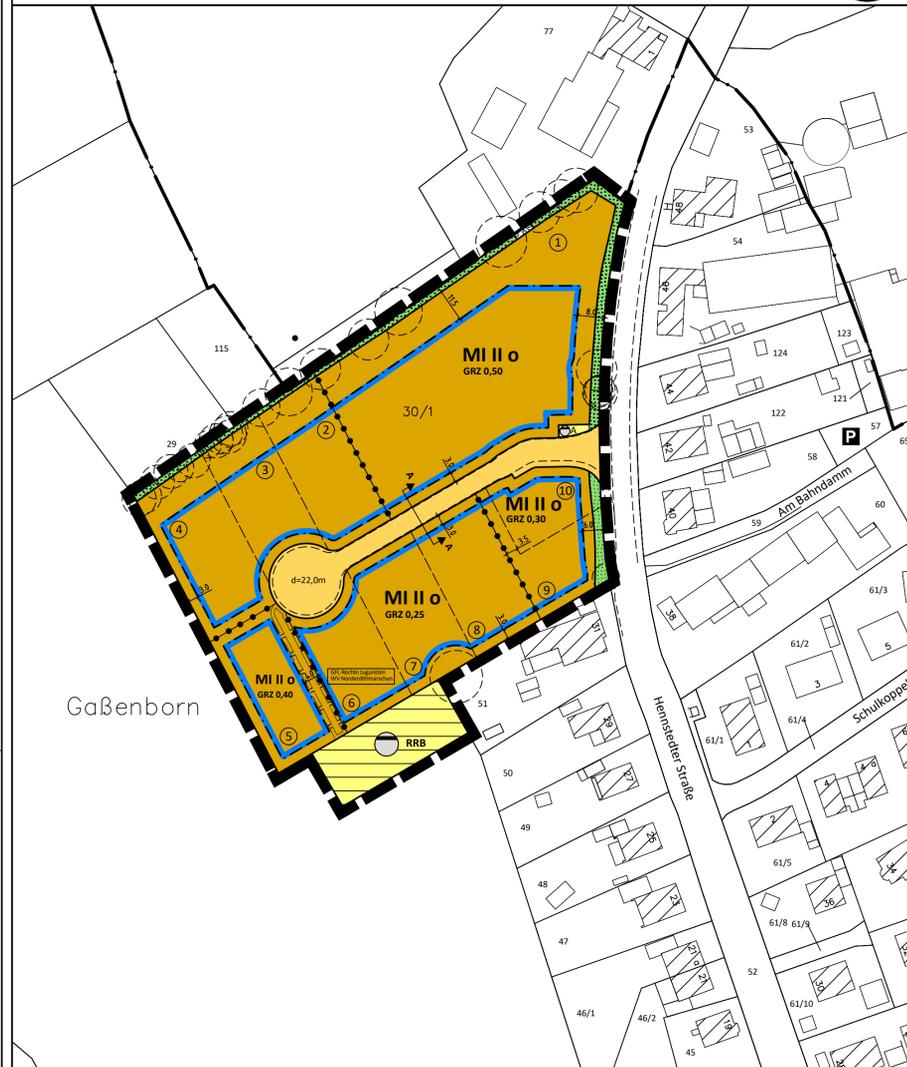
# SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERHEISTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

FÜR DAS GEBIET "ENTLANG DER HENNSTEDTER STRASSE, ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN SÜDERHEISTEDT, HENNSTEDTER STRASSE 31, UND NORDERHEISTEDT, HAUPTSTRASSE 1"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017

M. 1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage  
**I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017**

<b>MI</b>	Art der baulichen Nutzung Mischgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GRZ 0,30</b>	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II	
<b>O</b>	Bauweise offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenzen	
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung Abwasserpumpstation	
	Regenrückhaltebecken	
	Grünflächen private Grünflächen - Strauch-Baum- Wallhecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	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 - Strauch- Baum- Wallhecke -	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

## II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnung, z.B. 30/1
	geplante Flurstücksgrenzen
	Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1
	Baumstandorte mit Kronendurchmesser

## TEIL B: TEXT

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

#### 1.1 Mischgebiete - MI -

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete - MI - sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

unzulässig. Weiterhin ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 6 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

unzulässig.

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

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

2.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 9,0 m festgesetzt.

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

3.1 Außenwandgestaltung bei überwiegend wohnbaulich genutzten Hauptgebäuden: Verblendmauerwerk, Putz oder Holz. Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H. zulässig. Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.

3.2 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO bei überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücken: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis zu jeweils 30 m<sup>2</sup> umbautem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen gestalterischen Festsetzungen.

3.3 Einfriedungen von überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücken: Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über Oberkante Erschließungsfläche zulässig.

3.4 Stellplätze: Auf den einzelnen Baugrundstücken sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit herzurichten.

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

4.1 Schutz der Strauch- Baum- Wallhecke  
Die festgesetzten Strauch- Baum- Wallhecken einschließlich der vorhandenen Überhälter sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Bepflanzen der Strauch- Baum- Wallhecken mit nicht heimischen Arten ist unzulässig.

4.2 Vorgartengestaltung  
Vorgärten (Bereiche zwischen Erschließungsfläche und Bebauung) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Befestigung von Vorgartenflächen bei notwendigen Zufahrten und Stellplätzen 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.

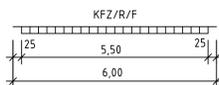
4.3 Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mindestens 12 cm anzupflanzen.

Kreis Dithmarschen, Gemeinde Süderheistadt, Gemarkung Süderheistadt, Flur 1

Herausgeber: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

### Straßenquerschnitte M. 1:1000

#### Schnitt A - A:

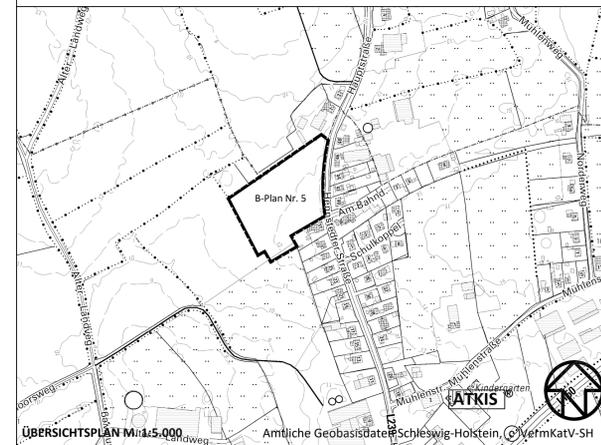


- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) am ...
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- 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 ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten 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 ... im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-elder.de/index.php/amtli-bekanntmachung“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Süderheistadt, den ... Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Heide, den ... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Süderheistadt, den ... Bürgermeister

- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Süderheistadt, den ... Bürgermeister
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung 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 ... im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) 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 ... in Kraft getreten.  
Süderheistadt, den ... Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "entlang der Hennstedter Straße, zwischen den Grundstücken Süderheistadt, Hennstedter Straße 31, und Norderheistadt, Hauptstraße 1" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERHEISTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5



FÜR DAS GEBIET: "ENTLANG DER HENNSTEDTER STRASSE, ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN SÜDERHEISTEDT, HENNSTEDTER STRASSE 31, UND NORDERHEISTEDT, HAUPTSTRASSE 1"

Verfahrensstand: Entwurf November 2022

PLANUNGSGRUPPE  
Dipl. Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Loher Weg 4, 22746 Heide  
Tel.: 0483/8593300 Fax: 0483/712091  
info@planungsgruppe-dn.de