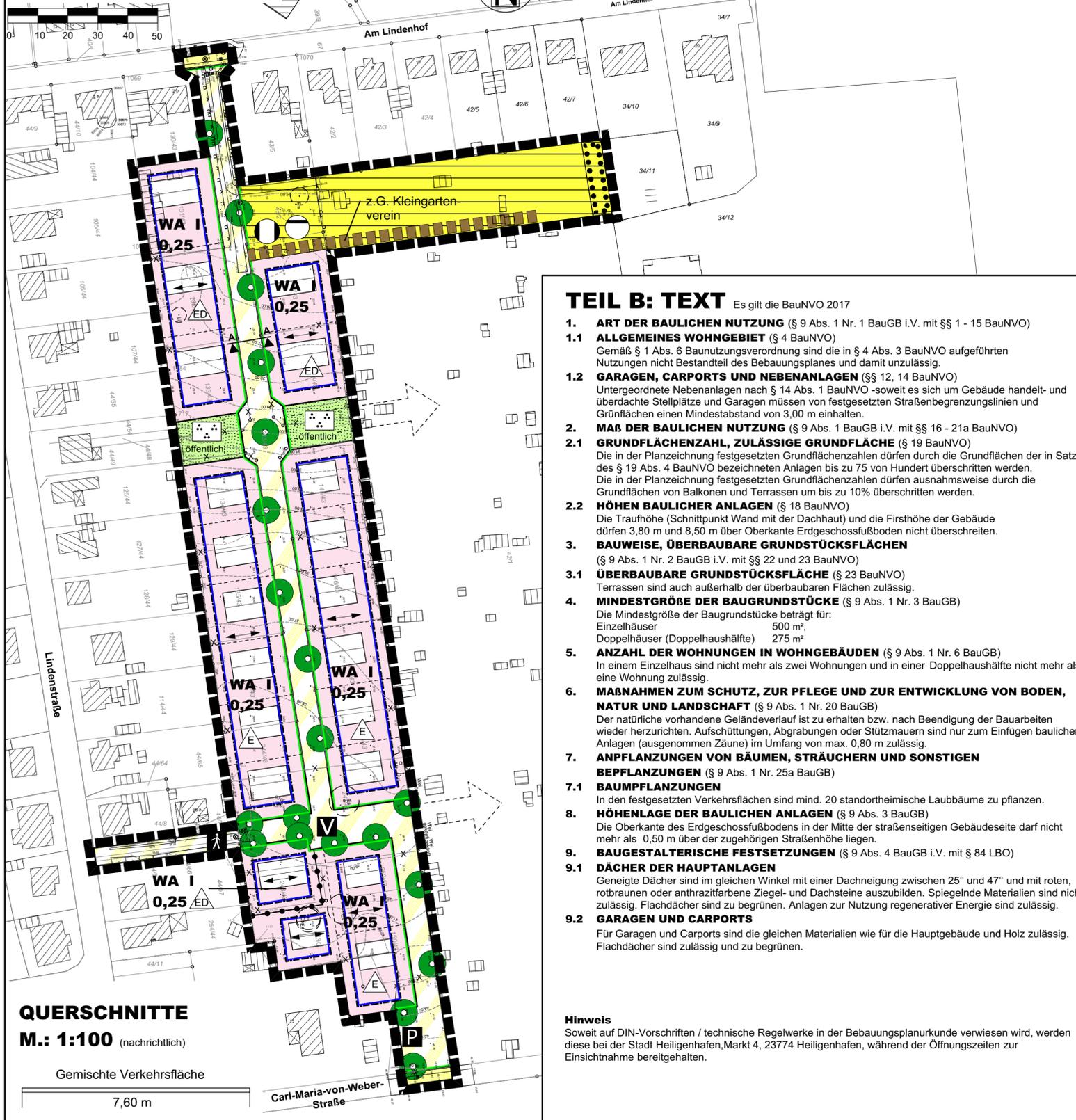


**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

**M.: 1:1000**



**QUERSCHNITTE**

**M.: 1:100** (nachrichtlich)

Gemischte Verkehrsfläche

7,60 m

Carl-Maria-von-Weber-Straße

**TEIL B: TEXT**

Es gilt die BauNVO 2017

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
  - 1.2 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauNVO)  
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO -soweit es sich um Gebäude handelt- und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Grünflächen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHLEN, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 10% überschritten werden.
  - 2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut) und die Firsthöhe der Gebäude dürfen 3,80 m und 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)  
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für:  
Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup>  
Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) 275 m<sup>2</sup>
- 5. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- 6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen (ausgenommen Zäune) im Umfang von max. 0,80 m zulässig.
- 7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 7.1 BAUMPFLANZUNGEN**  
In den festgesetzten Verkehrsflächen sind mind. 20 standortheimische Laubbäume zu pflanzen.
  - 7.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,50 m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen.
  - 7.3 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
    - 7.3.1 DÄCHER DER HAUPTANLAGEN**  
Geneigte Dächer sind im gleichen Winkel mit einer Dachneigung zwischen 25° und 47° und mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegel- und Dachsteine auszubilden. Spiegelfarbene Materialien sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.
    - 7.3.2 GARAGEN UND CARPORTS**  
Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Hauptgebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.

**Hinweis**

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Heiligenhafen, Markt 4, 23774 Heiligenhafen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**PLANZEICHEN**

Es gilt die BauNVO 2017

**I. FESTSETZUNGEN**

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** § 9 Abs. 7 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**0,25** GRUNDFLÄCHENZAHLEN ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

**I** ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

**E** NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG  
**ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

**VERKEHRSFLÄCHEN**

**VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**VERKEHRSBEGRENZUNGSLINIE**

**VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

**V** VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH  
**P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN  
**+** FUßWEG

**RECHTSGRUNDLAGEN**

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

**FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN**

**REGENRÜCKHALTUNG**

**BLOCKHEIZKRAFTWERK**

**GRÜNFLÄCHEN**

**GRÜNFLÄCHEN**

**PARKANLAGE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**HAUPTFIRSTRICHTUNG** § 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

**MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE**

**KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN**

**FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**

**HÖHENLINIEN**

**VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER**

**MÖGLICHE BAUMSTANDORTE**

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 13b BauGB sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof", östlich der Bebauung "Lindenstraße", nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am xx.xx.xxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.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 am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den ..... Siegel ..... -Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den ..... Siegel ..... (Holst und Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Heiligenhafen unter www.heiligenhafen.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den ..... Siegel ..... -Bürgermeister-

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

Heiligenhafen, den ..... Siegel ..... -Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in der „Heiligenhafener Post“ 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den ..... Siegel ..... -Bürgermeister-

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 94 der Stadt Heiligenhafen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Heiligenhafen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

**SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94**

für ein Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof", östlich der Bebauung "Lindenstraße", nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße"

**ÜBERSICHTSPLAN**

**M 1: 5.000**

Stand: 17. Februar 2020

