

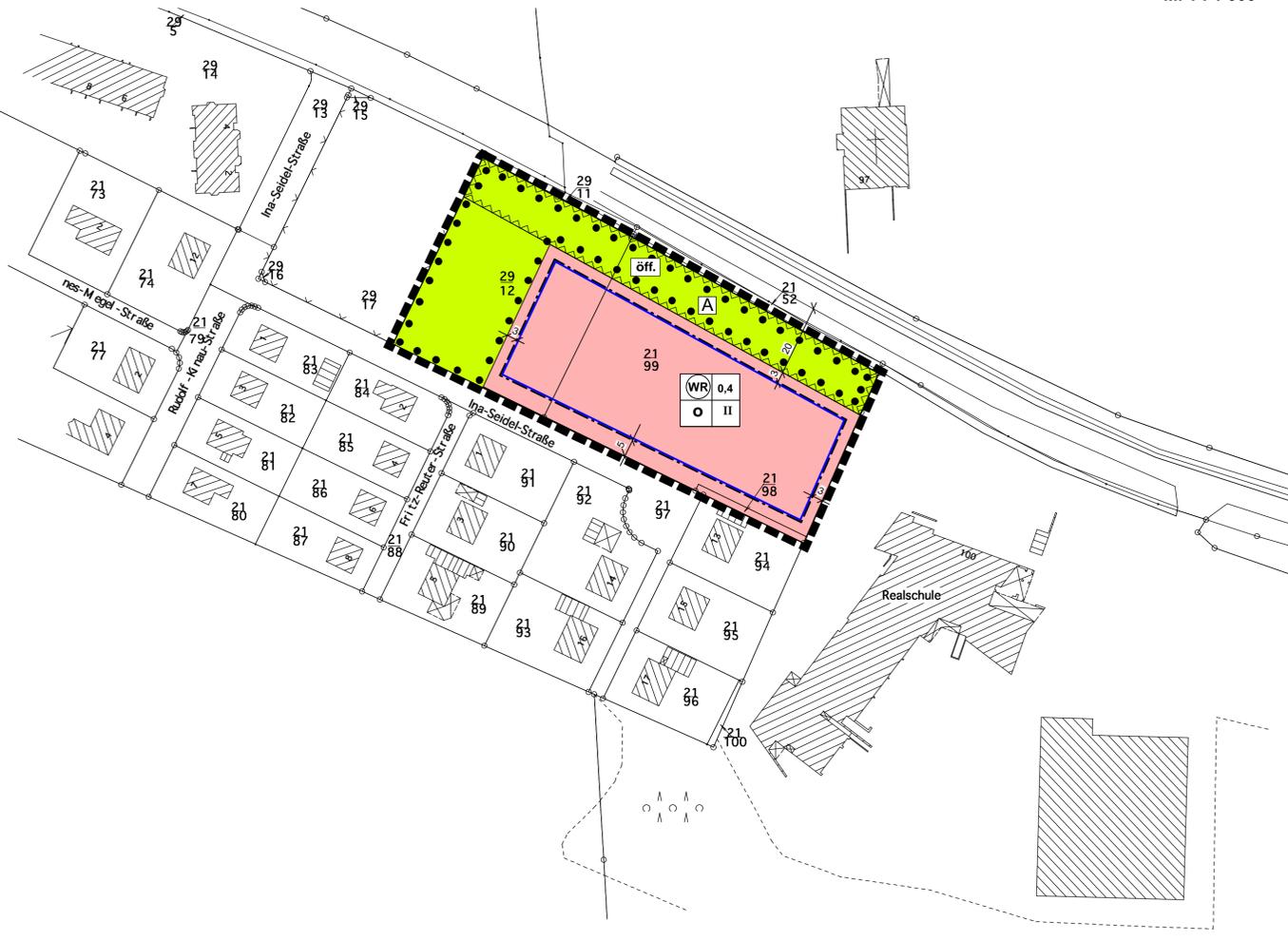
# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27, 2. ÄNDERUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



M. 1 : 1 000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**O** offene Bauweise

**---** Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

### 4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**▨** Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotszone zur Kreisstraße

### 5. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**öff.** Öffentliche Grünfläche

**A** Abschirmungsgrün

### 6. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**•••••** Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7. Sonstige Planzeichen

**---** Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 8. Darstellungen ohne Normcharakter

**21 99** Flurstücksnummer

**○** Flurstücksgrenze

**---** mögliche Baugrundstücksgrenzen

**↓ 4,50 ↓** Bemaßung (Angaben in Meter)

## TEXT (TEIL B)

### 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Die Nutzung nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 18 BauNVO

Die Oberkante der Hauptgebäude darf eine Höhe von 11,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der dem Gebäud nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Ina-Seidel-Straße). (§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

### 3.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Reinen Wohngebiet sind Wohn- und Schlafräume sowie Balkone und Terrassen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (hier: in Richtung Ina-Seidel-Straße) anzuordnen.

### 4.0 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als Hecke mit standortgerechten, Laubgehölzen oder als Holzzaun bis zu einer Zaunhöhe von 1,20 m zu gestalten. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie innenseitig des Baugrundstücks hinter einer Hecke errichtet werden und die Hecke diese Einfriedung verdeckt.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" und Veröffentlichung im Internet am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang vom ..... bis ..... durchgeführt.

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

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 ..... bis ..... 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 ..... 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](http://www.heiligenhafen.de) ins Internet gestellt.

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

Heiligenhafen, den ..... Siegel

.....  
(Bürgermeister)

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

....., den ..... Siegel

.....  
(öffentl. bestell. Vermessungsing.)

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

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

Heiligenhafen, den ..... Siegel

.....  
(Bürgermeister)

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

Heiligenhafen, den ..... Siegel

.....  
(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung 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 ..... 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.

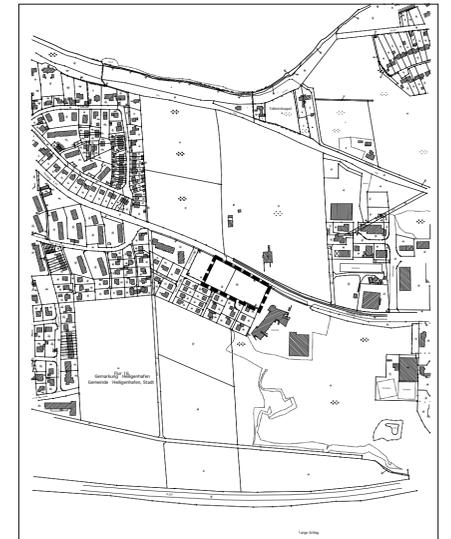
Heiligenhafen, den ..... Siegel

.....  
(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. IS. 3634) geändert wurde sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung für das Gebiet: "Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

### ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 27, 2. ÄNDERUNG

### FÜR DAS GEBIET : BEREICH ZWISCHEN INA-SEIDEL-STRASSE UND SUNDWEG

ENTWURF  
SEPTEMBER 2019

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS  
SCHWERIN

Bearbeitet : T. Beims

Gezeichnet : S. Winkler

Projekt Nr. : 2187