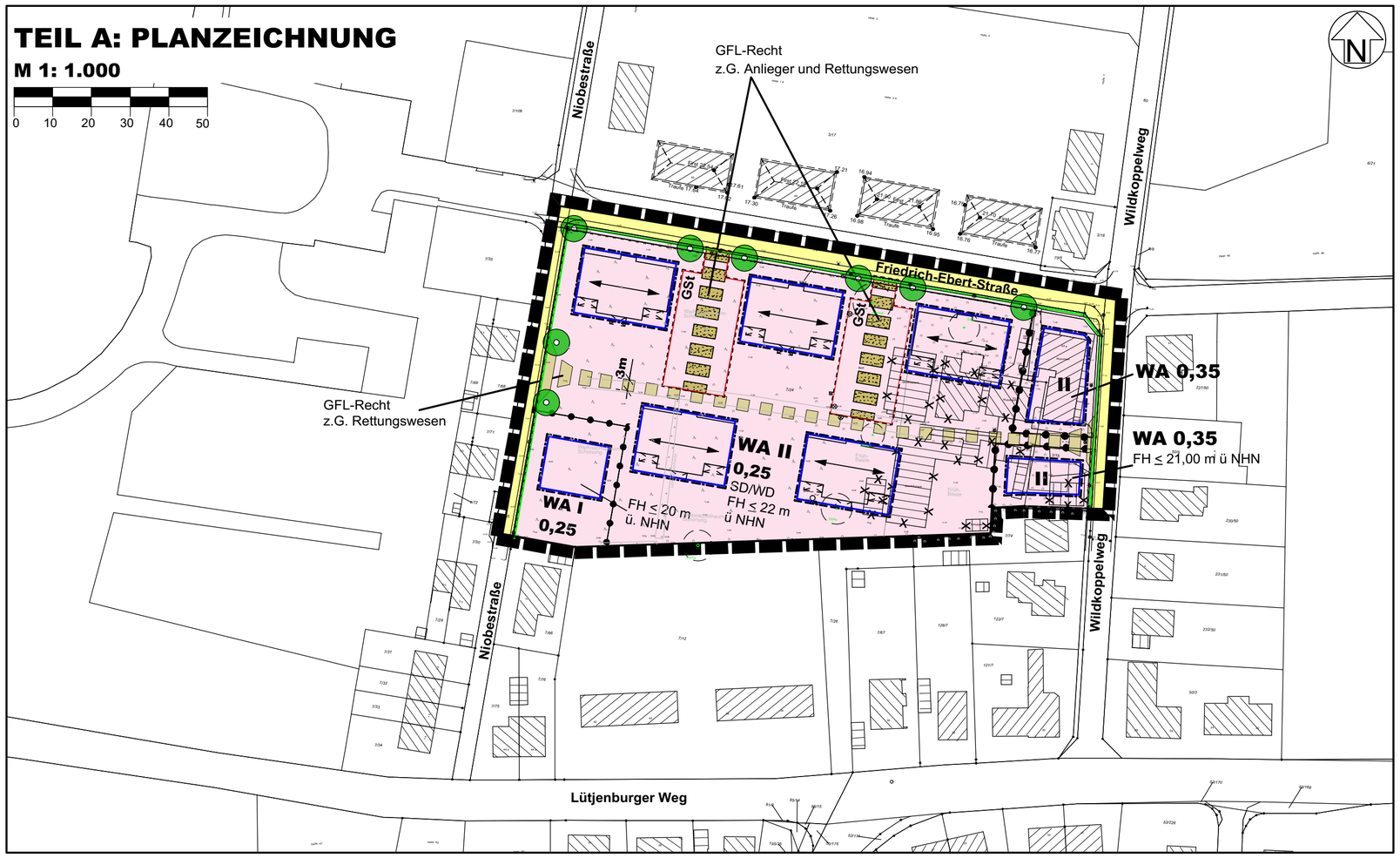
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 DER STADT HEILIGENHAFEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000

0 10 20 30 40 50



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
FH≤ 22 m ü NHN	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
GSt	GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZU GUNSTEN DES FLURSTÜCKS 7/24	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DES RETTUNGSWESEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER UND RETTUNGSWESENS ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
	FIRSTRICHTUNG	
SD/WD	SATTELDACH / WALMDACH	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
7/87	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen mit Zufahrten.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

(1) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ innerhalb des WA-0,25-Gebietes durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,43 überschritten werden.

(2) Innerhalb des WA-0,25-Gebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen, Balkone und Wintergärten gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Terrassen, Balkone und Wintergärten im Umfang der Ziffer 2.1 sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit §16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 BAUMSTANDORTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die im Plangebiet festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Innerhalb des WA-II-0,25-Gebietes darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der Friedrich-Ebert-Straße liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Oberkante der Friedrich-Ebert-Straße und der der Straßenseite abgewandten Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Oberkante der Friedrich-Ebert-Straße und straßensseitiger Gebäudefront.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

6.1 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE IM WA-II-0,25-GEBIET

(1) Die Dacheindeckung ist in rot bis rotbraunen Dachpfannen und gleichgeneigt herzustellen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

(2) Die Außenwände sind in rot bis rotbraunen Klinkern herzustellen. Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

NACHRICHTLICHE MITTEILUNG
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der "Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes" in der Fassung von 1992.

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.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen für den Bereich südlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der Niobestraße und westlich des Wildkoppelweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post" am .....

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

3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interressierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht.

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

6. 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 (Müller)
- Bürgermeister -

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

Oldenburg i. H., den ..... Siegel (Ruwoldt)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller)
- Bürgermeister -

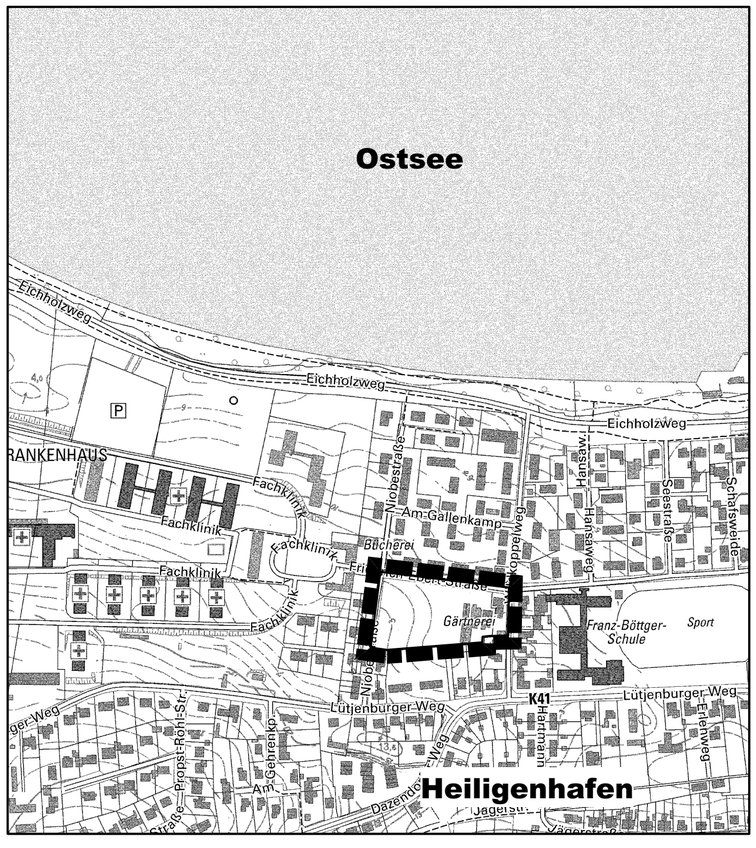
9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... durch Abdruck in den „Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den..... Siegel (Müller)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91

Für den Bereich südlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der Niobestraße und westlich des Wildkoppelweges

Entwurf

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000

Stand: 08.Januar 2018