

Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
des Stadtentwicklungsausschusses		
des Haupt- und Finanzausschusses		
der Stadtvertretung		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 (Grundstücke Thulboden 60, Wendstraße 39)

A) SACHVERHALT

Die Grundstückseigentümerin der Grundstücke Thulboden 60 und Wendstraße 39 beabsichtigt die Errichtung einer mehrgeschossigen Wohnanlage sowie von 6 Reihen- bzw. Doppelhäusern auf dem vorgenannten Grundstück. Hierfür ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erforderlich. Ein Lageplan des Bauvorhabens ist zur Kenntnisnahme beigelegt.

Die Grundstückseigentümerin beantragt deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 für diesen Bereich.

B) STELLUNGNAHME

Von Seiten der Verwaltung werden gegen die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes keine Bedenken erhoben. Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen und den Bebauungsplan Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Entsprechende Planunterlagen sind dieser Vorlage ebenfalls zur Kenntnis beigelegt.

Der Vorentwurf wird vom planbearbeitenden Architekten, Herrn Nagel, in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20. November 2014, 19.30 Uhr, erläutert.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine. Mit der Antragstellerin wird eine entsprechende Vereinbarung geschlossen.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Für die Grundstücke Thulboden 60 und Wendstraße 39 wird der Bebauungsplan Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.
3. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 (Grundstücke Thulboden 60 und Wendstraße 39) mit Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt/mit folgenden Änderungen gebilligt:
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 (Grundstücke Thulboden 60 und Wendstraße 39) mit Begründung ist gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.
6. Mit der Bauherrin ist eine Vereinbarung zu schließen, die die Stadt kostenfrei hält.
7. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

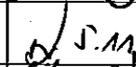
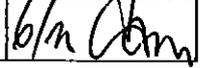
Nein-Stimmen:

Stimmenthaltung:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.


Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 87

DER STADT HEILIGENHAFEN

FÜR DAS GEBIET THULBODEN / WEIDESTRAßE / WENDSTRAßE

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN, NACHBARGEMEINDEN (§§ 4, 2 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung der Planinhalte	4
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Bebauungskonzept	5
3.4	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.5	Verkehr	7
3.6	Grünplanung	7
4	Ver- und Entsorgung	7
4.1	Stromversorgung	7
4.2	Gasversorgung	7
4.3	Wasserver- / und -entsorgung	7
4.4	Müllentsorgung	8
4.5	Löschwasserversorgung	8
5	Hinweise	8
5.1	Bodenschutz	8
6	Kosten	9
7	Billigung der Begründung	9

ANLAGE

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet Thulboden / Weidestraße / Wendstraße

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Für das Grundstück Thulboden Nr. 60 (Flurstück 158/15) besteht die Absicht, die unbebauten Gartenbrachen einer Wiedernutzung zuzuführen. Es sind dort ca. 11 Ferienhäuser mit ca. 13 Ferienwohnungen und an der Wendstraße eine Wohnbebauung mit ca. 22 Wohnungen geplant. Die vorhandenen Gebäude Thulboden Nr. 60 (Wohnhaus und Remise) sollen modernisiert und umgebaut werden. Dort können insgesamt noch einmal ca. 6 Ferienwohnungen im Bestand entstehen. Die Stadt Heiligenhafen unterstützt das Vorhaben und möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Durch das Vorhaben ist für das Quartier Thulboden/Wendstraße eine deutliche Aufwertung zu erwarten. Die ungepflegten Gartenbrachen führen hier derzeit zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, die mit der Planung beseitigt wird. Zudem wird durch die zentrumsnahe Lage der geplanten Ferienwohnungen und Dauerwohnungen eine weitere Belebung der Innenstadt einhergehen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 1.300 m² weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 beschlossen.

1.2 Rechtliche Bindungen

Nach dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Schleswig-Holstein ist Heiligenhafen Unterzentrum in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II zeigt Heiligenhafen ebenfalls als Unterzentrum. Das Plangebiet liegt innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Der Landschaftsplan weist Baufläche aus.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heiligenhafen stellt Gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage von Heiligenhafen zwischen Thulboden und Wendstraße. Das Wohnhaus Thulboden Nr. 60 ist in der Denkmalkartei als eingetragenes Kulturdenkmal eingestuft. Die rückwärtigen Bereiche bis zur Wendstraße stellen sich als Gartenbrache dar. Entlang Thulboden sind einige Laubbäume vorhanden. Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung sowie innerstädtischem Kleingewerbe umgeben.



Abb.: Kreis Ostholstein (die rückwärtige Bebauung ist inzwischen abgerissen)

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	ca. 2.460 m ²	56 %
WA-Gebiet:	ca. 1.110 m ²	25 %
Verkehrsfläche	ca. 790 m ²	18 %
Gesamt:	ca. 4.360 m²	100 %

3.2 Auswirkungen der Planung

Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden verdichtete Bauformen vorgesehen.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden durch das Vorhaben nicht gesehen. Das Plangebiet liegt zentrumsnah. Immissionen werden von den geplanten Ferienhäusern nicht ausgehen. Ebenso befinden sich keine emittierenden Betriebe in der Nachbarschaft, die die geplanten Nutzungen beeinträchtigen könnten.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

3.3 Bebauungskonzept

Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine kleinteilige zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einzelnen Ferienhäusern, aber auch Hausgruppen vor. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht.



Abb.: Bebauungskonzept

3.4 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entlang der Wendstraße als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dort sollen Wohnungen entstehen. Für die geplanten Ferienhäuser wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Die dort zulässigen Nutzungen werden detailliert beschrieben. So sind neben Ferienwohnungen/Ferienhäusern mit zugehörigen Verwaltungseinrichtungen auch Gastronomie zur Versorgung des Gebietes sowie Beherbergungsbetriebe zulässig. Die gewünschte touristischen Zwecken dienende Vielfalt kann damit sichergestellt werden.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Unterbringung des gewünschten Bauvolumens werden Grundflächenzahlen von 0,4 bei max. drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Obergrenzen der BauNVO für WA-Gebiete bzw. Ferienhausgebiete werden in Bezug auf die Grundflächenzahl damit erreicht. Zur Unterbringung der Tiefgarage wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zur Kappungsgrenze von 0,8 erforderlich. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen und Balkone dürfen im WA-Gebiet die festgesetzte GRZ um 25 % überschreiten. In Anbetracht der umliegenden Bebauung im innerstädtischen Bereich, die tlw. deutlich höhere Versiegelungsraten aufweist, wird diese Verdichtung als vertretbar angesehen.

3.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baulinien zu Thulboden und Wendstraße nehmen die straßennahe Platzierung der Baukörper in der Nachbarschaft auf. Um den gewünschten gegliederten Baukörper realisieren zu können, sind Vor- und Rücksprünge zugelassen.

Im Übrigen wird die überbaubare Fläche großzügig festgesetzt, um ausreichend Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück zu erhalten. Terrassen und Balkone sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

3.4.4 Sonstige Regelungen

Das Wohnhaus Thulboden Nr. 60 ist nachrichtlich als eingetragenes Kulturdenkmal gekennzeichnet. Umbau –und Modernisierungsarbeiten sind in Abstimmung mit dem Denkmalschutz vorzunehmen.

Das geplante Vorhaben soll u.a. tlw. auch Balkone erhalten. Die Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen schließt diese zu Verkehrsflächen derzeit aus. Die Stadt Heiligenhafen wird die Gestaltungssatzung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes überarbeiten.

3.5 Verkehr

3.5.1 Erschließung

Das Grundstück ist über Thulboden und Wendstraße erschlossen. Die Stadt Heiligenhafen ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.5.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Die Stellplätze werden weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht. Parkplätze stehen in den umliegenden Straßen zur Verfügung.

3.6 Grünplanung

Der Spielraum für Festsetzungen zur Grünordnung ist aufgrund der engen innerstädtischen Lage des Grundstücks gering. Große Laubbäume entlang der Straße Thulboden werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert.

3.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gelten aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.6.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Gebäudeabriss sind nicht geplant. Große Laubbäume werden mit einem Erhaltungsgebot geschützt. Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

4.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.3 Wasserver- und -entsorgung

Vorgesehen ist ein Anschluss an die örtlich vorhandenen Einrichtungen.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.5 Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind voraussichtlich Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln –(Stand 2003)“. Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden

Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Heiligenhafen keine Kosten.

7 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am gebilligt.

Heiligenhafen,

Siegel

(Müller)

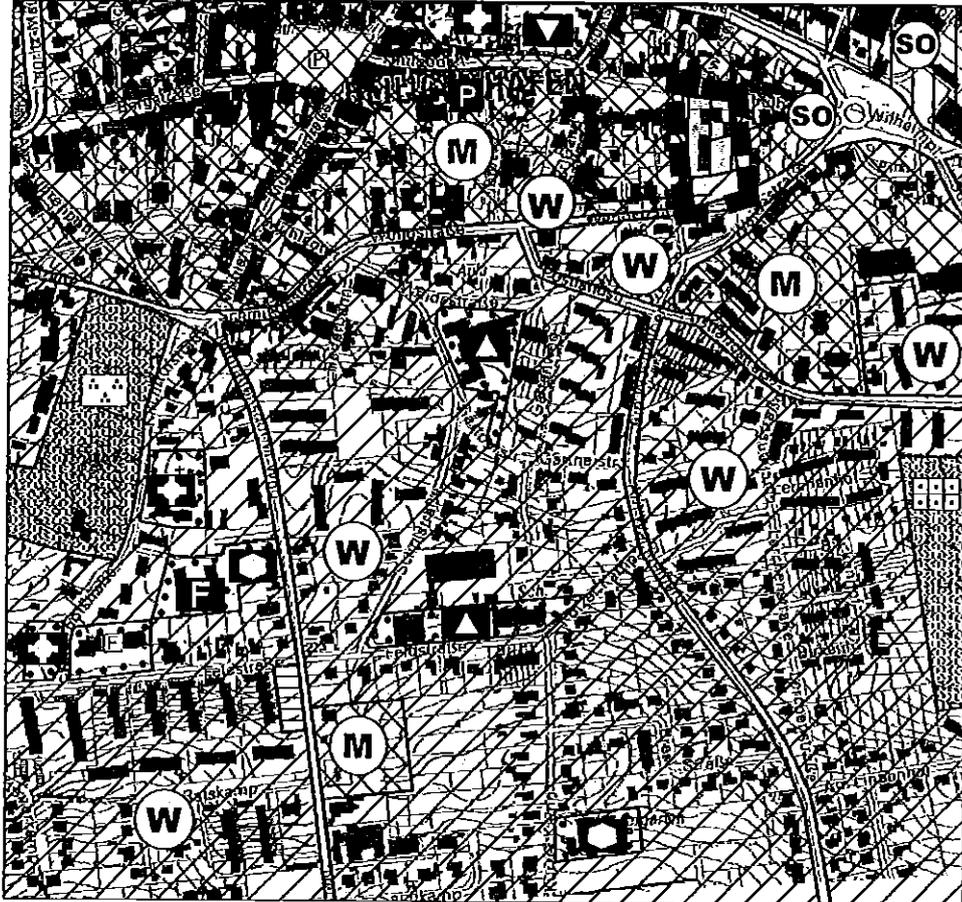
- Bürgermeister –

Der Bebauungsplan Nr. 87 ist am rechtskräftig geworden.

38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEILIGENHAFEN DURCH BERICHTIGUNG

für das Gebiet Thulboden, Weidestraße, Wendstraße nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG
M.: 5.000



Hinweis:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 87 der Stadt Heiligenhafen, der mit Wirkung vom Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Darstellung einer Wohnbaufläche und Sondergebiet Ferienhäuser/Ferienwohnungen.

Heiligenhafen, den

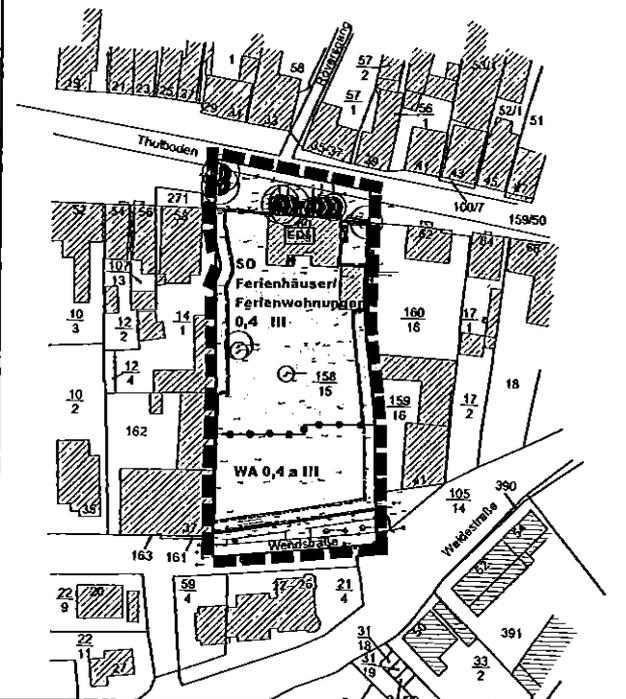
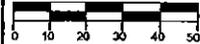
Stadt Heiligenhafen
- Der Bürgermeister -

Siegel

BEBAUUNGSPLAN NR. 87 DER STADT HEILIGENHAFEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNBEREICHE

SO SONDERBEREICHE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN
FERIENHÄUSER/FERIENWOHNUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE

— BAUGRENZE

— BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

□ STRASSENABGRENZUNGSLINIE

□ STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

● ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

EDS EINGETRAGENES KULTURDENKMAL

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▨ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

○ VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

262 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

129 HÖHENPUNKTE

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 SO-GEBIET, DASS DER ERHOLUNG DIENENDE FERIENHÄUSER/FERIENWOHNUNGEN (§ 10 BauNVO)

In dem festgesetzten SO-Gebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern/Ferienwohnungen sowie von Anlagen für die Verwaltung und Versorgung der Ferienhäuser/Ferienwohnungen.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Verwaltungs- und Versorgungsanlagen
- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebietes
- Stellplätze

1.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Hervon ausgenommen sind Tielgaragen 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) Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig.
- (2) Im WA-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone um max. 25% zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und einseitiger Grenzbebauung zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)

- (1) Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Von den festgesetzten Baulinien sind Vor- und Rücksprünge im Umfang von max. 3 m auf den Baugrundstücken zulässig.

HINWEIS

Die Gestaltungssatzung der Stadt Heiligenhafen ist zu beachten.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet Thulboden, Weidestraße, Wendstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung von ... Die erste öffentliche 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 von ... bis einschließlich zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ öffentlich 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 katastrmäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg i. H., den ... Siegel (Rauack) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
8. Die Bebauungsplanentsatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt 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 der „Heiligenhafener Post“ öffentlich 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 Einkommen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsbehelfsfrist des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Inkrafttreten ... in Kraft getreten.
Heiligenhafen, den ... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 87

für das Gebiet Thulboden, Weidestraße, Wendstraße

Vorentwurf

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 6. November 2014

