

18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER STADT HEILIGENHAFEN

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 die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 für das Gebiet für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantenbrücke, 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt. / Auf Beschluss der Stadtvertretung vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ §13 Abs. 2 Nr. 1/ § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. 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.
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 zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. 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.

Heiligenhafen, den Siegel (Müller) -Bürgermeister-

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

..... den Siegel (.....) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. 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 bis zum während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. 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“ ortsüblich bekannt gemacht.
9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den Siegel (Müller) -Bürgermeister-

11. 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-

12. 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, Entschädigungsansprüchen 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 (Müller) -Bürgermeister-

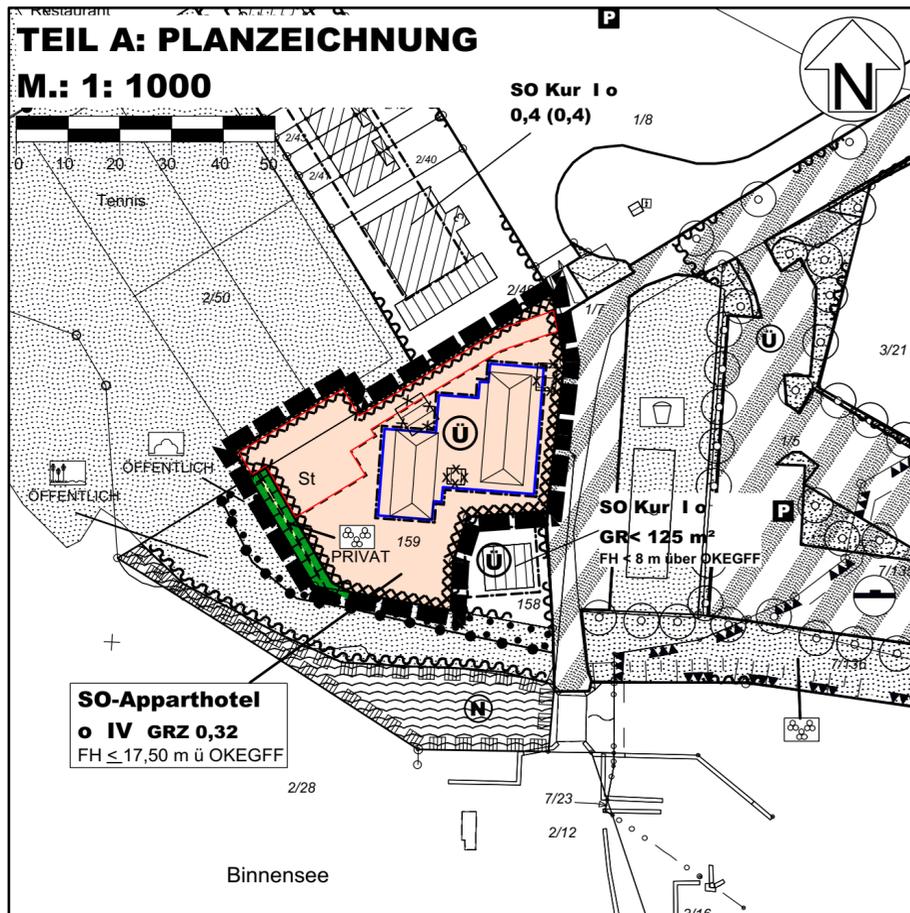
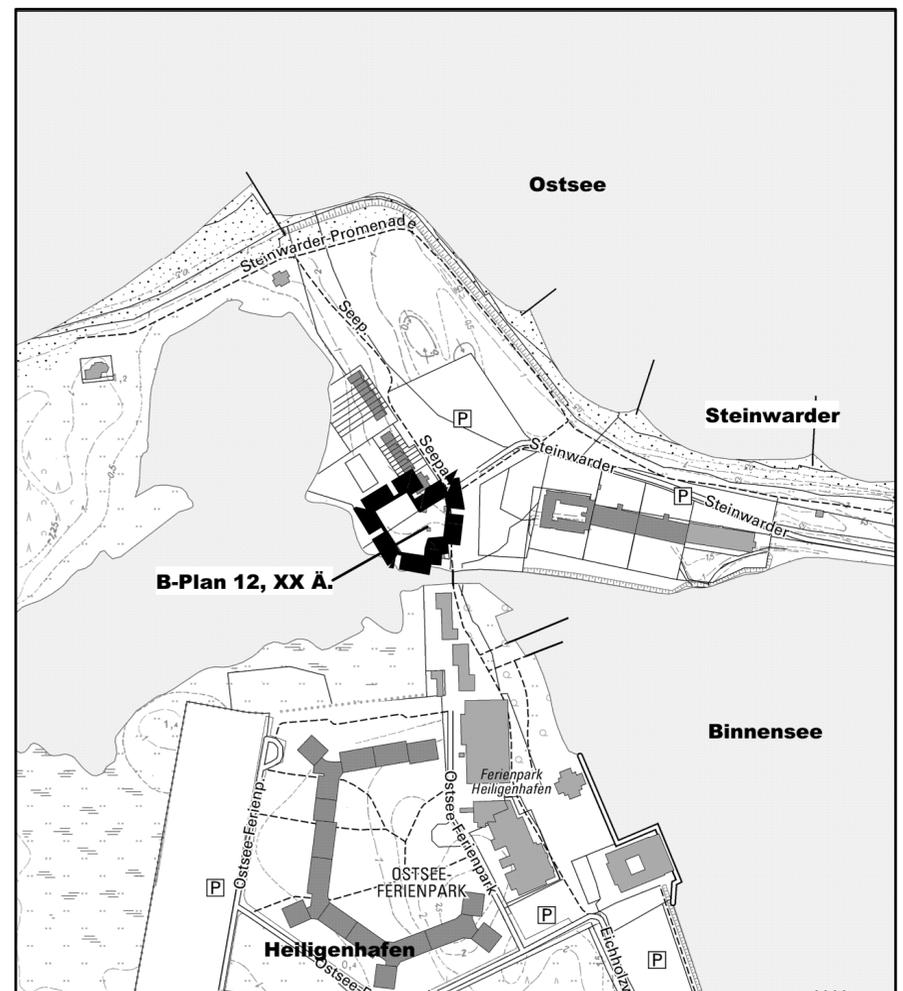
SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantenbrücke

Vorentwurf

ÜBERSICHTSPLAN M 5.000

Stand: 08. November 2016



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET - APPARTHOTEL - § 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,32 GRUNDFLÄCHENZAHL § 16 BauNVO

IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH ≤ 17,50 m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

EXTENSIVGRÜNLAND

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

St STELLPLÄTZE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

158 FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND -HOCHWASSERSCHUTZ-

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

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

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - APPARTHOTEL - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet - Apparthotel - dient der Unterbringung eines Apparthotels mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen.

(2) Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

1. Ein Beherbergungsbetrieb

2. Schank- und Speisewirtschaften

3. Im Erdgeschoss Läden bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 100 m²

4. eine Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

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

2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,55 m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe der angrenzenden Promenade liegen.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

(1) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von 0,64 überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Apparthotel - kann ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Außenterrassen um bis zu 100 m² nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.

(3) Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Apparthotel - kann ausnahmsweise für Balkone um bis zu 50 m² nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.