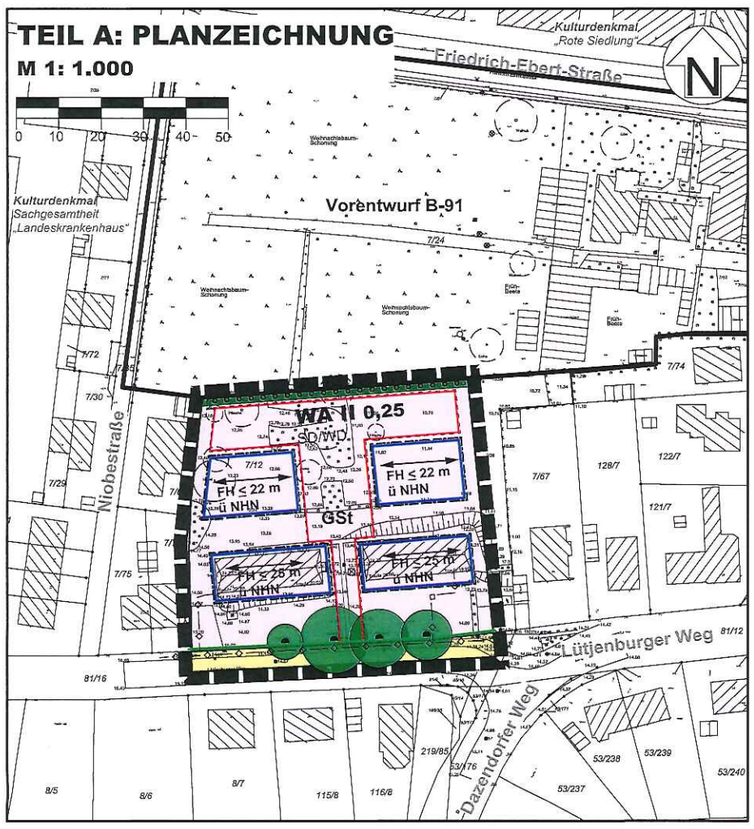
BEBAUUNGSPLAN NR. 93 DER STADT HEILIGENHAFEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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 7/12

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG — § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

FIRSTRICHTUNG

SD/WD — SATTELDACH / WALMDACH

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

7/12 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

UNTERIRDISCHE NAHWÄRMELEITUNG

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 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)
Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie des Lütjenburger Weges unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb eines 25 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie des Lütjenburger Weges 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. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

4.1 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

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

(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) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Heiligenhafen für das Grundstück Lütjenburger Weg 36 bis 42 (Flur 3, Flurstück 7/12), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.03.2018. 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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 abgegegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.de ins Internet eingestellt.
6. Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

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

7. 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.
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 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.
9. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus 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 (Müller) -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 (Müller) -Bürgermeister-

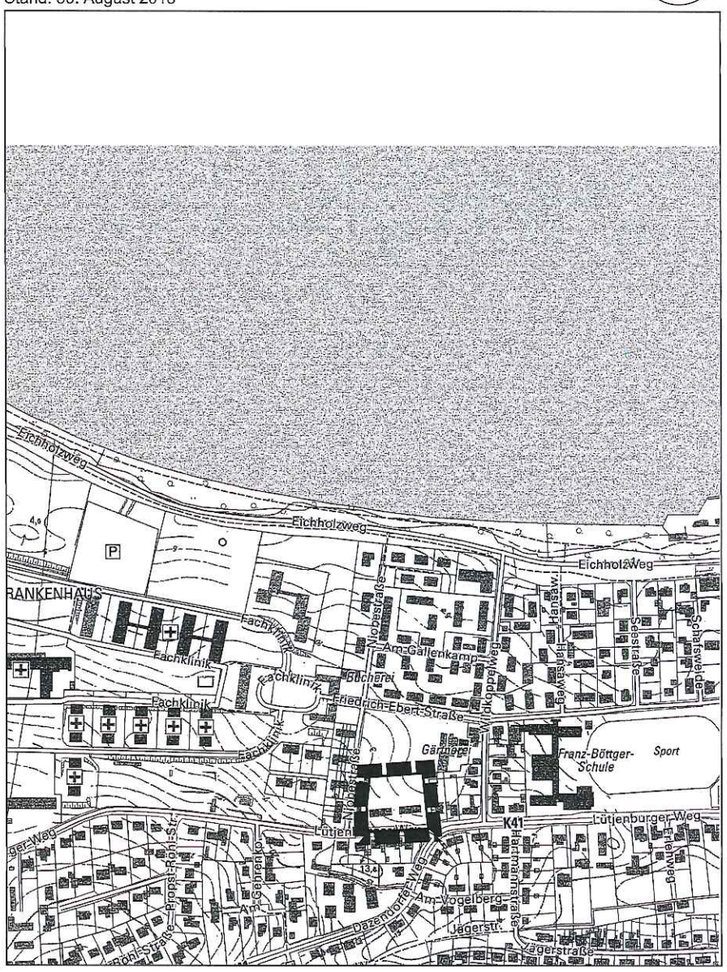
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines 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 (Müller) -Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 93

für das Grundstück Lütjenburger Weg 36 bis 42 (Flur 3, Flurstück 7/12)

ÜBERSICHTSPLAN *Entwurf*

M 1: 5.000

Stand: 30. August 2018