

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN, KREIS OSTHOLSTEIN, ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81 "ROSARIUM"

FÜR DAS GEBIET DES EHEMALIGEN ROSARIUMS ZWISCHEN DER FRIEDRICH-EBERT-STRASSE UND EICHHOLZWEG (FLURSTÜCKE 16/1, 16/5 UND 93/1)

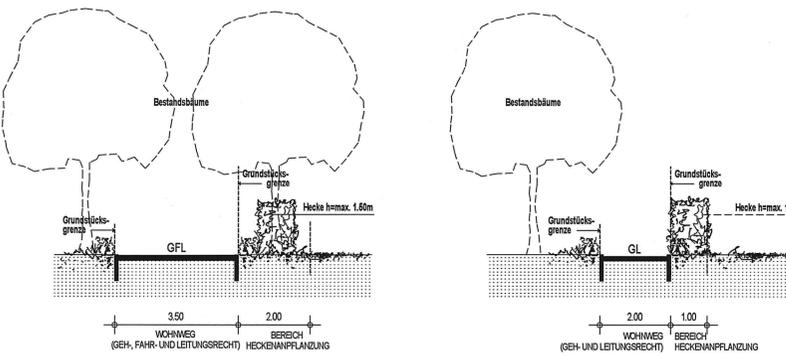
AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) SOWIE NACH § 92 DER LANDESBAUORDNUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBO) UND DES § 8a DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (BNatSchG) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERRETUNG AM 26.06.2009, FOLGENDE SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 81 FÜR DAS GEBIET DES EHEMALIGEN ROSARIUMS ZWISCHEN DER FRIEDRICH-EBERT-STRASSE UND EICHHOLZWEG (FLURSTÜCKE 16/1, 16/5 UND 93/1), BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, TEIL A UND DEM TEXT, TEIL B, ERLASSEN.

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1990!

TEIL A: PLANZEICHNUNG - M = 1 : 500



STRASSEN- BZW. WEGEPROFILE M. 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
-------------	---------------	------------------

1. FESTSETZUNGEN (§9 BauGB UND BauNVO)

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 81 "ROSARIUM"	§ 9 ABS. 7 BauGB
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	ALLGEMEINES WOHNGEbiet	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB + § 4 BauNVO
GR	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GR	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS, z.B. 200m ²	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB + § 16 ABS. 2+3, § 19 BauNVO
I	ZHL. DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS, z.B. 1-GESCHOSSIG	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB + § 16 ABS. 2+3, § 20 BauNVO
GH	MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE U.N.N. z.B. MAX. 12,00m U.N.N.	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB + § 16 ABS. 2+3, § 19 BauNVO
2 WO	ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN IN DEN WOHNHÄUSERN, z.B. 2 WOHNUNGEN	§ 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	GEBÄUEDARSTELLUNG	
	GENEIGTES DACH, MIT EINER ZULÄSSIGEN DACHNEIGUNG VON z.B. 35° - 45°	§ 9 ABS. 4 BauGB + § 92 LBO
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB
	BAUM, ZU ERHALTEN / BAUM, ZU PFLANZEN	§ 9 ABS. 1 NR. 25a/b BauGB
	HECKE, NEU ANZULEGEN (MAXIMALE HÖHE = 1,50m)	§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB
	STELLPLÄTZE	§ 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB
	MÜLLSAMMELPLATZ	§ 9 ABS. 1 NR. 22 BauGB
	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER, DER STADT HEILIGENHAFEN, DER RETTUNGSFAHRZEUGE SOWIE DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB
	MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER, DER STADT HEILIGENHAFEN, DER RETTUNGSFAHRZEUGE SOWIE DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER SOWIE DER STADT HEILIGENHAFEN (SIEHE TEIL B - TEXT - ZIFFER 6)	§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERBEREICH)	§ 9 ABS. 5 NR. 1 BauGB
	ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 16 ABS. 5 BauNVO

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	16/5 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
	BEBAUUNG, VORHANDEN
	BAUM, KÜNFTIG FORTFALLEND
	BFL. 1 BAUFLÄCHEN, z.B. BAUFLÄCHE NR. 1
	3,25 GELÄNDEHÖHENPUNKT VORHANDEN MIT DER HÖHENANGABE ÜBER N.N.

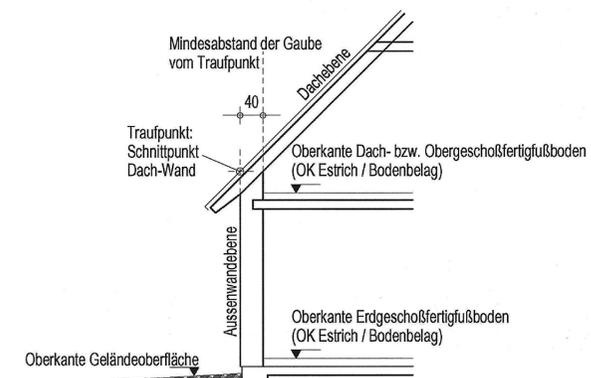
HINWEIS ZUM HOCHWASSERSCHUTZ:

DER NÖRDLICHE PLANLIEGUNGSGEBIET (BAUFLÄCHE 1-3) LIEGT UNTERHALB DER HÖHE VON 3,50M U.N.N., IST DAHER ALS HOCHWASSERGEFÄHRDETER BEREICH MIT DEM PLANZEICHEN 15.11 DER PLANZ GEGENZEICHNET. BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN HOCHWASSER SIND ERFORDERLICH, DIESE VORKEHRUNGEN SIND IM RAHMEN DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS MIT DEN ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDEN ABZUSTIMMEN, UM EINE GEFÄHRDUNG UND BAULICHE SCHÄDEN DURCH HOCHWASSER WEITGEHEND AUSZUSCHLIESSEN.

TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 6 NR. 1 U. § 4 BAUNVO)**
IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEbiet (WA) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 UND NR. 3 BAUNVO NICHT STÖRENDE HANDWERKSBEREICHE UND ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE UND DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1 BIS NR. 5 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (BEZUGSWEISE DES BEHEBERBEREICHES), SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN NICHT ZULÄSSIG. DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 BAUNVO DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SIND NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)**
IN DEN BAUFLÄCHEN 1-4 SIND JEWEILS MAXIMAL ZWEI (2) WOHNUNGEN PRO WOHNHÄUßE ZULÄSSIG.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB, § 18 ABS. 1 BAUNVO)**
3.1 GEBÄUDEHÖHE: DIE MAXIMALE GEBÄUDEHÖHEN (GH) WERDEN DURCH DIE HÖHENANGABE ÜBER N.N. FESTGESETZT. DACHGAUBEN UND DACHHAUBEN WERDEN AUF DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN GEBÄUDEHÖHEN ANGERECHNET, AUSGENOMMEN VON V.G. FESTSETZUNG SIND SCHORNSTEINE UND ANTENNENANLAGEN.
3.2 HINWEIS ZUM HOCHWASSERGEFÄHRDNETEN BEREICH: DIE BAUFLÄCHEN (BFL) 1 BIS 3 LIEGEN INNERHALB DES HOCHWASSERGEFÄHRDNETEN BEREICHES UNTERHALB DER HÖHENLINIE VON NN + 3,50M. DIE HINWEISE UND BAULICHEN MASSNAHMEN IN DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81 SIND ZU BEACHTEN.
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 92 LBO)**
4.1 FASSADEN: ALS FASSADENMATERIAL IST SICHTMAUERWERK, PUTZ UND HOLZ IN DEN FARBEN ROT, ROTBRAUN, WEISS, GELB UND GRAU ZULÄSSIG. BEI HOLZFASSADEN IST AUSSERDEM DIE NATURBELASSENE FARBE ZULÄSSIG. BLOCKBOHLENHÄUSER SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH UNZULÄSSIG.
4.2 DACHEINDECKUNGEN: ALS DACHEINDECKUNGEN SIND NUR NICHT GLÄNZENDE DACHZIEGEL UND DACHSTEINE IN DEN FARBEN ROT, ROTBRAUN ODER ANTHRAXIT SOWIE BEGRÜNT DÄCHER ZULÄSSIG.
4.3 DACHGAUBEN IN DEN BAUFLÄCHEN 1 BIS 4: ALS DACHGAUBEN SIND IN DEN BAUFLÄCHEN 1-4 PRO GEBÄUDE JEWEILS NUR SATTEL- ODER SCHLEPPDACHGAUBEN ZULÄSSIG. DER ABSTAND VON DER TRAUFE - WAAGRECHT GEMESSEN - DARF 0,40 M NICHT UNTERSCHREITEN UND MUSS JE DACHFLÄCHE EINHEITLICH SEIN. DER ABSTAND VOM ORTSANFANG ZUM MINDESTENS 1,50 M TRAFEREN. ALS TRAUFE GILT DER SCHNITTPUNKT VON DACH- UND WANDFLÄCHE (SIEHE SYSTEMSCHNITT). DACHSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG. DAS MATERIAL DER DACHEINDECKUNG DARF VON DEM DES HAUPTDACHES ABWEICHEN.
4.4 DAS ERSCHEINUNGSBILD (ÄUSSERE FASSADEN- UND GEBÄUDEGESTALTUNG, GEBÄUDEFORM UND MATERIAL) DER ZUSAMMENGEHÖRENEN DOPPELHAUSWEISEN IST EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
4.5 DIE ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND DIE DAZUGEHÖRIGEN NEBENANLAGEN/ABSTELLRÄUME SIND NUR IN HOLZBAUWEISE MIT EINER MAXIMALEN DACHNEIGUNG VON 15° ZULÄSSIG. ALS DACHEINDECKUNGEN SIND NUR DIE UNTER 4,2° FESTGESETZTEN DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN ZULÄSSIG. DIE ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZE (CARPORTS) DÜRFEN MAXIMAL AN ZWEI GEBÄUDESEITEN DURCH WÄNDE VOLLSTÄNDIG GESCHLOSSEN SEIN. DIE V.G. GESCHLOSSENEN WÄNDE MÜSSEN MINDESTENS ZU 50% BEGRÜNT WERDEN. GESCHLOSSENE BAULICHE ANLAGEN (GARAGEN ODER ALSEITIG UMSCHLOSSENE CARPORTS) SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BAUGRENZEN) NICHT ZULÄSSIG.
- STELLPLATZFLÄCHEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12, 14 BAUNVO)**
5.1 STELLPLÄTZE, ÜBERDÄCHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) SIND NUR INNERHALB DER IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ZULÄSSIG. GARAGEN (GESCHLOSSENE ABSTELLFLÄCHEN FÜR FAHRZEUGE) SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BAUGRENZEN) ZULÄSSIG. NEBENANLAGEN UND ABSTELLRÄUME (AUCH DIE GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN FÜR FAHRZEUGE, LBO-SH) SIND NUR BIS ZU EINER GRÖSSE VON 50M INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BAUGRENZEN) UND IN VERBINDUNG MIT DEN ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN (CARPORTS) ZULÄSSIG. EINE ÜBERBAUUNG DES LEITUNGSRECHTES (VORHANDENE REGENWASSERLEITUNG) IST DURCH ÜBERDÄCHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS), NEBENANLAGEN UND GARAGEN NICHT ZULÄSSIG. SIEHE AUCH TEXT-TEIL B - ZIFF. 4.5 UND ZIFF. 6.
5.2 IN DEN BAUFLÄCHEN 1 BIS 4 SIND PRO WOHNUNG IN DEN EINZEL- UND DOPPELHAUSERN STELLPLATZFLÄCHEN, ÜBERDÄCHTE STELLPLATZFLÄCHEN (CARPORTS) IN EINER GRÖSSE VON MINDESTENS 30 M² HERZUSTELLEN.
- MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)**
EINE ÜBERBAUUNG DES IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN VORHANDENEN LEITUNGSRECHTES (VORHANDENE REGENWASSERLEITUNG) IST GRUNDSÄTZLICH NICHT ZULÄSSIG. DIE BEBAUUNG HAT VON DER AXHE DER VORHANDENEN REGENWASSERLEITUNG EINEN MINDESTABSTAND VON 2,50M EINZUHALTEN. AUSGENOMMEN HIERVON SIND NUR DIE STELLPLATZFLÄCHEN SOWIE ÜBERDÄCHTE STELLPLATZFLÄCHEN (CARPORTS). DIE V.G. BAULICHEN ANLAGEN UND NEBENANLAGEN HABEN VON DER AXHE DER VORHANDENEN REGENWASSERLEITUNG EINEN MINDESTABSTAND VON 1,00M EINZUHALTEN. DES WEITEREN IST EINE ÜBERBAUUNG MIT ZUFÄHRTEN UND ZUWEGUNGEN AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG. FÜR DIE V.G. ÜBERBAUUNG DURCH ZUWEGUNGEN UND ZUFÄHRTEN IST IM VORWEGE EINE ABSTIMMUNG MIT DER STADT HEILIGENHAFEN UND DEN VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGERN DURCHFÜHREN.
7. **GRÜNDORNDUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A/B BAUGB)**
7.1 BÄUME ZU PFLANZEN / ZU ERHALTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A U. B BAUGB): DIE IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN NEUEN EINZELBÄUME SIND ZU PFLANZEN. ALLE ALS ZU ERHALTEN GEKENNZEICHNETEN BÄUME SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN BZW. BEI ABGANG GLEICHWERTIG ZU ERSETZTEN.
7.2 FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB): DIE ALS FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEKENNZEICHNETEN BEREICHE, SIND FLÄCHENDECKEND ZU BEGRÜNEN. ES SIND NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE ZULÄSSIG. AUSSERDEM SIND DIESE FLÄCHEN VON JEDLICHER BAULICHER NUTZUNG UND VERSIEGELUNG SOWIE INTENSIVER GÄRTNERISCHER NUTZUNG FREIHALTEN.
7.3 DIE GEPLANTE FUSSLÄUFEGE WEGEVERBINDUNG (GEHRECHT) UND DIE PRIVATEN STELLPLATZBEREICHE SOWIE IHRE ZUFÄHRTEN SIND AUS VERSEKERUNGSAFÄHIGEN MATERIAL OHNE BETONUNTERBAU HERZUSTELLEN.
7.4 AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN IST JEWEILS EIN (1) HEIMISCHER LAUB- ODER OBSTBAUM ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZUERHALTEN.
7.5 DIE INFRIEDRUNGEN DER GRUNDSTÜCKE, AUCH IN DER APFLANZUNGSFLÄCHE ZWISCHEN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT UND DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKFLÄCHEN, SIND NUR MIT HECKEN ZULÄSSIG. FÜR DIE V.G. HECKEN SIND NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE HECKENPFLANZENGEHÖLZE ZULÄSSIG.

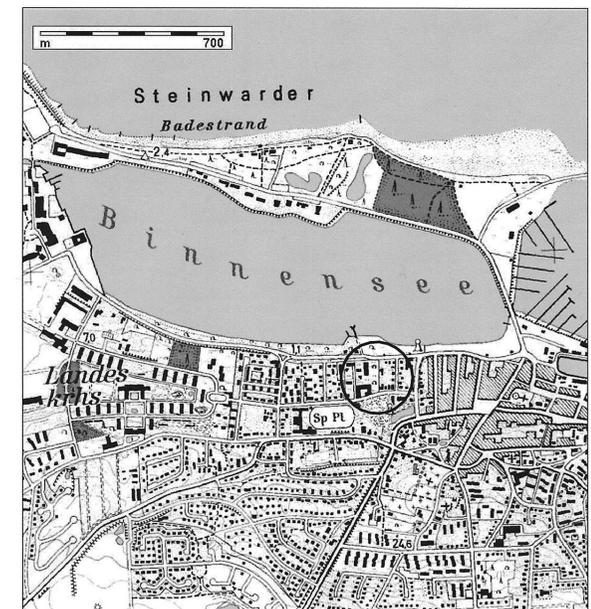
SYSTEMSCHNITT ZUM TEIL B - TEXT - ZIFF. 4.3 (O.M.)



VERFAHRENSVERMERKE:

- AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 13.03.2008 DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH ABRUCK IM AMTLICHEN BEKANNTMACHUNGSBLATT AM 28.04.2008 ERFOLGT.
 - DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 SATZ 1 BAUGB WURDE VOM 13.05.2008 BIS 27.05.2008 DURCHFÜHRT.
 - DIE VON DER PLANUNG BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 14.05.2008 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT.
 - DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 09.10.2008 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 81 MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
 - DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 81, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 23.01.2009 BIS 23.02.2009 WÄHREND DER ÖFFNUNGSZEITEN DER AMTSVERWALTUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG WURDE MIT DEM HINWEIS, DASS ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON ALLEN INTERESSIERTEN SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 14.01.2009 IM AMTLICHEN BEKANNTMACHUNGSBLATT ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.
- HEILIGENHAFEN, DEN 14. Juli 2009
BÜRGERMEISTER
- HEILIGENHAFEN, DEN 06.07.2009
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGS-ING.
- HEILIGENHAFEN, DEN 14. Juli 2009
BÜRGERMEISTER
- HEILIGENHAFEN, DEN 14. Juli 2009
BÜRGERMEISTER
- HEILIGENHAFEN, DEN 24. Juli 2009
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSPLAN O.M.



SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN, KREIS OSTHOLSTEIN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81 "ROSARIUM"

FÜR DAS GEBIET DES EHEMALIGEN ROSARIUMS ZWISCHEN DER FRIEDRICH-EBERT-STRASSE UND EICHHOLZWEG (FLURSTÜCKE 16/1, 16/5 UND 93/1)

BEARBEITUNG: 09.05.2008, 18.12.2008, 26.03.2009

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER
HAUSTRAßE 11 • 24103 KIEL • FON (0431) 98 49 19 - 0 • FAX - 29
info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT:

ART DES VERFAHRENS: § 41) BauGB § 31) BauGB § 4a) BauGB § 4b) BauGB § 32) BauGB § 4a) BauGB § 4b) BauGB § 17) BauGB § 19 BauGB

STAND DES VERFAHRENS: BEF. VERFAHRENS- UND PROZESS- ENWAHRNENDE BEWAHRUNG VERFAHRENS- BESCHLENDIGTES VERFAHREN (NACH § 10 BAUGB) VERFAHREN (NACH § 10 BAUGB)