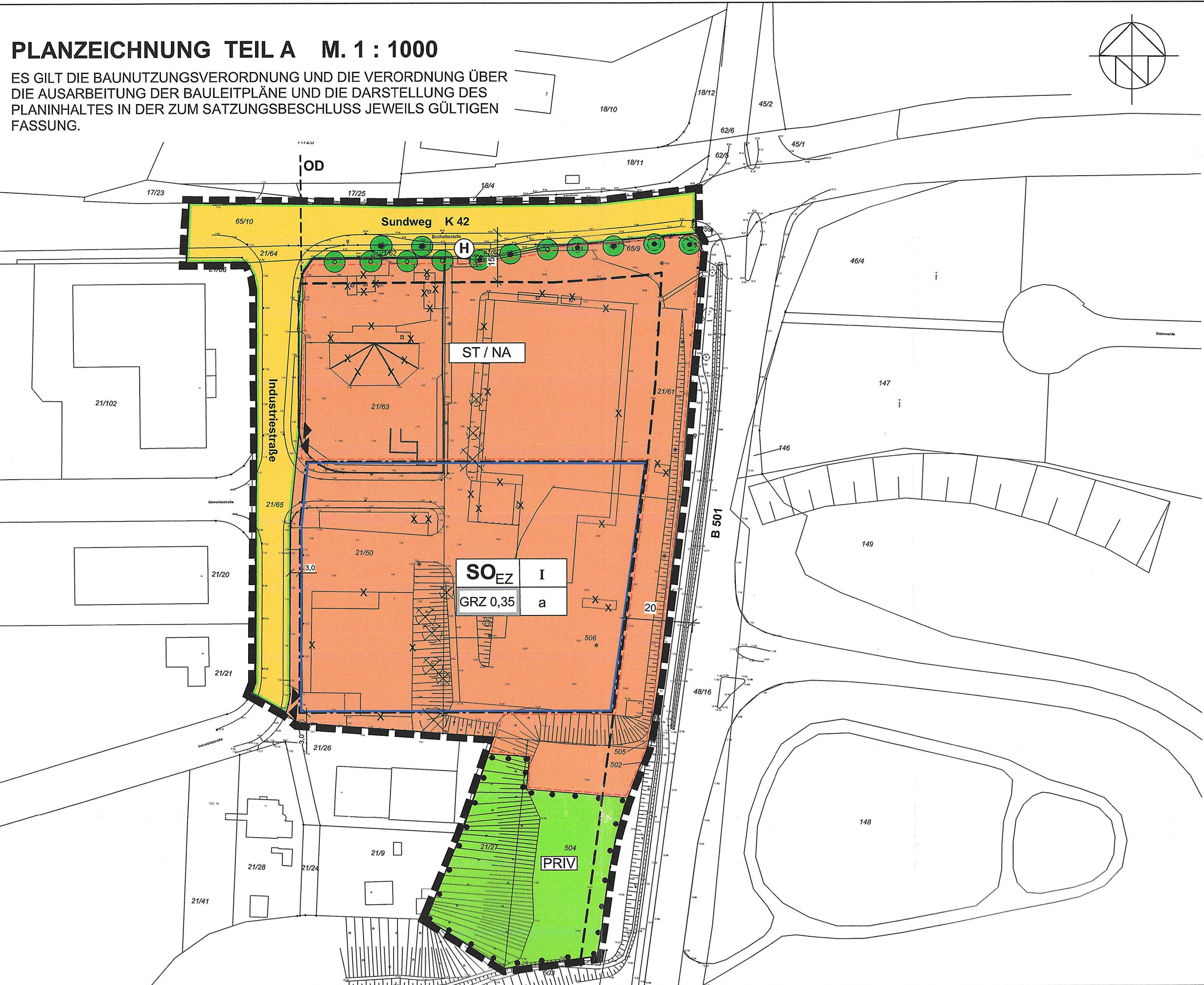


# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88 DER STADT HEILIGHAFEN



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet -Einkaufszentrum- § 11 (2) und (3) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GRZ 0,35 Grundflächenzahl § 16 (3) BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 (3) BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

a abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

ST / NA Stellplätze / überdachte Stellplätze / Nebenanlagen

Verkehrsflächen § 9 (1) 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/ Ausfahrt

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche

Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25 b BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BAUGB

Anbauverbotszonen zur Bundesstraße i.S.d. FStrG u. Kreisstraße i.S.d. StrWG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude / bauliche Anlagen, vorhanden

Gebäude bauliche Anlagen, künftig fortfallend

Bäume künftig fortfallend

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

(H) Bushaltestelle

Bemaßung Angaben in Meter

OD Ortsdurchfahrt

## TEXT TEIL B

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ § 11 (3) BauNVO

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie von ergänzenden Betrieben, Anlagen und Einrichtungen. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums darf höchstens 4.000 qm betragen.

Zulässig sind:

- Großer Supermarkt / Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche (hier: ohne Vorkassenzone) von höchstens 3.500 qm
- Facheinzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment "Tierfutter und Tierbedarf" mit einer Verkaufsfläche von höchstens 400 qm
- Ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelhandwerks und sonstige Einzelhandelsbetriebe/-flächen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 250 qm.

Zulässig sind auch:

- Dienstleistungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind ortsveränderliche Imbisswagen/-stände sowie ortsveränderliche Verkaufswagen/-stände für saisonale Lebensmittel zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und § 19 (4) BauNVO

Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### 3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.  
§ 22 (4) BauNVO

#### 4. Mindestgrundstücksgröße § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe des Baugrundstücks muss mindestens 17.850 qm betragen.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: passiver Schallschutz) festgesetzt. Es gilt der Lärmpiegelbereich IV nach DIN 4109. Für die Büroräume sind in Abhängigkeit des festgesetzten Lärmpiegelbereiches die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpiegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile L'w,res
IV	dB(A) 66 - 70	40 35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumlärm leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpiegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultiert.

Hinweis: Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

#### 6. Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 a BauGB

Innenhalb der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind mindestens 10 standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

#### 7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 b BauGB

Die zu erhaltenen Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und heimische Laubarten zu verwenden.

#### II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBauO S-H

**Werbeanlagen**  
Werbeanlagen an Gebäuden sind bis höchstens 2,50 m über der Traufkante der Hauptanlage zulässig. Leuchterbeanlagen mit Wechselschaltung oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

**Solaranlagen**  
Die für die Versorgung des Gebiets dienende Solaranlagen sind an den Fassaden und auf den Dachflächen der Hauptanlage zulässig.

Kennzeichnung der Änderung

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 21.03.2015 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang vom 30.09.2015 bis 14.10.2015 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 06.10.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 03.12.2015 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 21.12.2015 bis 29.12.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können am 09.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB am 07.03.2016 durchgeführt.

In Vertretung:  
Heiligenhafen, den 31.03.2016  
Siegel  
Stephan Koenig  
Erster Stadtrat

8. Der katastrale Bestand am 30.03.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Oldenburg in Holstein, den 30.03.2016  
(öffentl. bestell. Vermessungs.)

9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Heiligenhafen, den 31.03.2016  
In Vertretung:  
Siegel  
Stephan Koenig  
Erster Stadtrat

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss genehmigt.

In Vertretung:  
Heiligenhafen, den 31.03.2016  
Siegel  
Stephan Koenig  
Erster Stadtrat

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

Heiligenhafen, den 31.03.2016  
In Vertretung:  
Siegel  
Stephan Koenig  
Erster Stadtrat

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.04.2016 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 ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erföschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen.

Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am 07.04.2016 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den 08.04.2016  
In Vertretung:  
Siegel  
Stephan Koenig  
Erster Stadtrat

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER STADT HEILIGHAFEN

### ÜBER DEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 88

#### FÜR DAS GEBIET: BEREICH ZWISCHEN SUNDWEG, B 501 UND INDUSTRIESTRASSE

MÄRZ 2016

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
BAUM BEIMS GBR  
OLDENBURG i. HOLSTEIN

Bearbeitet: I. Säwert

Gezeichnet: S. Winkler

Projekt Nr.: 2211