

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
	FUßWEG	
	FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
	REGENRÜCKHALTUNG	
	BLOCKHEIZKRAFTWERK	

RECHTSGRUNDLAGEN

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	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 MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO
	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENLINIEN	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
 - GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO -soweit es sich um Gebäude handelt- und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Grünflächen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 10% überschritten werden.
 - HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut) und die Firsthöhe der Gebäude dürfen 3,80 m und 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für:
Einzelhäuser 500 m²
Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) 275 m²
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen (ausgenommen Zäune) im Umfang von max. 0,80 m zulässig.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - BAUMPFLANZUNGEN**
In den festgesetzten Verkehrsflächen sind mind. 20 standortheimische Laubbäume zu pflanzen.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite darf nicht mehr als 0,50 m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - DÄCHER DER HAUPTANLAGEN**
Geneigte Dächer sind im gleichen Winkel mit einer Dachneigung zwischen 25° und 47° und mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegel- und Dachsteine auszubilden. Spiegelfeld Materialien sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.
 - GARAGEN UND CARPORTS**
Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Hauptgebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.
 - GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**
Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 13b BauGB sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof", östlich der Bebauung "Lindenstraße", nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 24.09.2019.
- Die Stadtvertretung hat am 25.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2020 bis 20.08.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 09.07.2020 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den **26. JAN. 2021**

Oldenburg i.H., den **21. JAN. 2021**

Heiligenhafen, den **26. JAN. 2021**

Heiligenhafen, den **26. JAN. 2021**

Heiligenhafen, den **15. FEB. 2021**

(Brandt) -Bürgermeister-

(Brandt) -Bürgermeister-

(Brandt) -Bürgermeister-

(Brandt) -Bürgermeister-

(Brandt) -Bürgermeister-

Öffentl. best. Verm.-Ing.-

**SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 94**

für ein Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof", östlich der Bebauung "Lindenstraße", nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße"

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. September 2020

