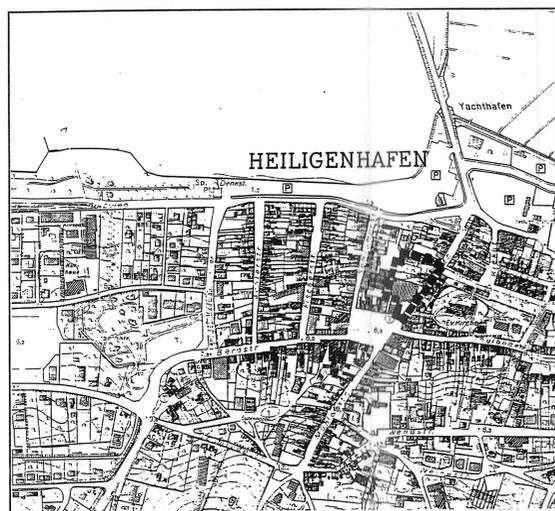


Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 68 – für das Gebiet Brückstraße 1- 11

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500



Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000



Aufgestellt: Katasteramt Oldenburg
Oldenburg i. H., den 26.4.1999

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 und § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet, hier Einkaufszentrum und großflächiger Einzelhandelsbetrieb

MI Mischgebiet

TG 1 Teilgebiet Nr.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II Anzahl der Vollgeschosse zwingend

III - IV Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 92 LBO)

g geschlossene Bauweise

— Baulinie

— Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

— Einfahrtbereich

▼ Einfahrt

Sonstige Planzeichen

— Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

GSt Gemeinschaftsstellplätze

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Nachrichtliche Mitteilungen

Ü Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) (Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere Sicherungsanlagen gegen Naturgewalten erforderlich sind.)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

— Hauptgebäude/Nebengebäude

— Grundstücksgrenzen

— Flurgrenze

— Überdachungen

143
9 Flurstücksbezeichnung

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Im Sondergebiet (SO) sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Im Sondergebiet sind Betriebe verschiedener Größenordnung und folgender Branchen zulässig: Einzelhandel bis zu 4500 m² Verkaufsfläche, Dienstleistungsbranche, Gastronomie.

(2) Die in den Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(3) Das Mischgebiet ist in die Teilgebiete „TG 1“ und „TG 2“ gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Innerhalb des Teilgebietes „TG 2“ sind Wohngebäude nicht zulässig, um Nachbar- und immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 §§ BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der Baugebiete durch die Grundflächen der festgesetzten Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen der Straßenrandbebauung gilt die Oberkante der Brückstraße, für die Hohebauung innerhalb des Mischgebietes die obere Kante der vorhandenen vorgelagerten Stellplätze vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(3) Der First darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens 12,00 m und bei drei bis vier Vollgeschossen höchstens 13,00 m über dem Bezugspunkt liegen. First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand mit der Dachfläche.

(4) Die Traufe darf bei Gebäuden mit zwei Geschossen höchstens 7,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1) In dem Sondergebiet ist ein Vortreten vor die südliche Baulinie um max. 5,00 m für Vordächer, Unterstände und überdachte oder unüberdachte Freisitze nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

(1) Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

(1) Gebäudezu- und Durchfahrten an der Brückstraße zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

(2) Ergänzend zu den Vorschriften der Gestaltungssatzung sind innerhalb des Sondergebietes Fassaden von Gebäuden auf sehr breiten Parzellen spätestens nach 30 m durch vor- oder zurückspringende geschobene Gebäudeteile von mindestens 3,0 m Breite und bis zu 3,0 m Tiefe zu gliedern.

Hinweise

1. Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung

Für das gesamte Plangebiet gelten ansonsten folgende Satzungen der Stadt Heiligenhafen:
- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten gem. § 172 BauGB vom 18.2.1988
- Gestaltungssatzung vom 20.2.1990 gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein

2. Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Planbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Binnensees. Die Vorschriften des Landeswassergesetzes (LWG) sind zu berücksichtigen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.3.99 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 68 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet „Brückstraße 1-11“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18. 6.1997.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „HP“ (Zeitung) am 14.5.99 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.5.99 bis 4.6.99 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.7.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat am 7.10.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 14.1.00 bis 18.2.00 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 5.1.00 in „HP“ (Zeitung) ortsüblich bekanntgemacht.

23774 Heiligenhafen, den 15. Aug. 2000



Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 11.08.99 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23758 Oldenburg, den 11. Aug. 2000



Reg. Verm. Rat
Leiter des Katasteramtes

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.3.00 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.3.00 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluß gebilligt.

23774 Heiligenhafen, den 15. Aug. 2000



Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.

23774 Heiligenhafen, den 15. Aug. 2000



Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.8.99 ortsüblich bekanntgemacht 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mittl. am 22.8.99 in Kraft getreten.

23774 Heiligenhafen, den 22. Aug. 2000



Stadt Heiligenhafen
Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Heiligenhafen
über den Bebauungsplan Nr. 68
für das Gebiet Brückstraße 1 – 11

Maßstab 1 : 500

Hinweis:
Der Geltungsbereich wurde lediglich zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung in einigen Bereichen um 1 mm von der Flurstücks- bzw. Grundstücksgrenze entfernt versetzt dargestellt. Auf diese Weise sind Baulinien und Baugrenzen gut lesbar. Die Ausweisung des Geltungsbereiches orientiert sich direkt an den Grundstücks- und Flurstücksgrenzen.

planung: blanck
architektur stadtplanung landspflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Waldstraße 5 D-23701 Eutin Tel. 04521 - 798811 Fax 04521 - 798810