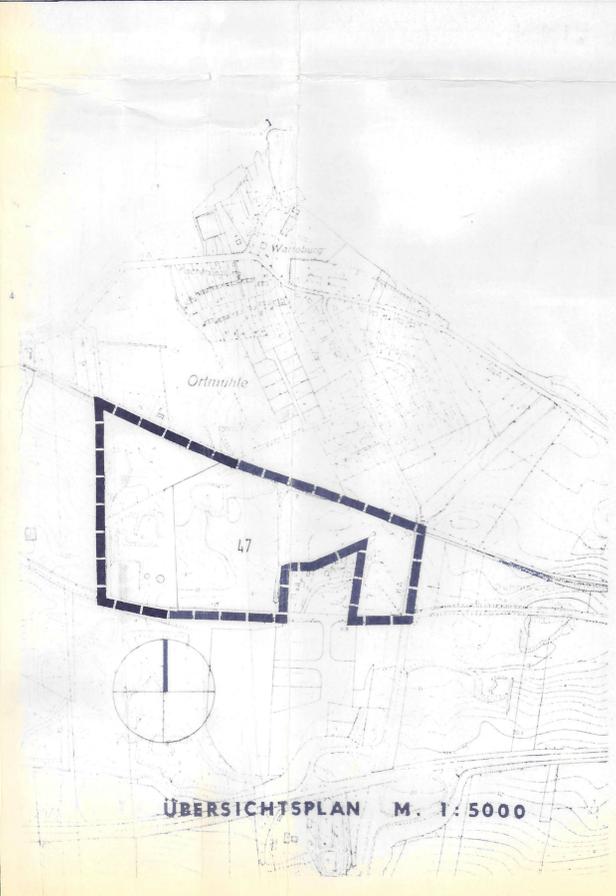


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

Es gilt die BauVO 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
MI	MISCHGEBIETE § 6 BauVO
GE	GEWERBEGEBIETE § 8 BauVO
GR	GRUNDFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	ZAHLE DER VOLLGESchosSE ALS HÖCHSTGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
0.4	GESCHLOSSFLÄCHENZAHLE
0.3	GRUNDFLÄCHENZAHLE
GR	GRUNDFLÄCHE
I	ZAHLE DER VOLLGESchosSE ALS HÖCHSTGRENZE
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauVO
Q	ABWEICHENDE BAUWEISE
BAUGRENZE	
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
PUMPSTATION	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PARKANLAGE - PRIVAT	
SCHUTZPFLANZUNGEN - PRIVAT	
FEUCHTGEBIETE - PRIVAT	
HUNDEÜBUNGSPLATZ - PRIVAT	

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPT-ABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
UNTERIRDISCH (11-KV KABEL)	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
WASSERFLÄCHEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
ANPFLANZEN VON KNICKS	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN	
ERHALTUNG VON BÄUMEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNGEN DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	Z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauVO
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
11. DARSTELLUNGEN OHNE NORDCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGE	
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE	
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENLINIEN	
SICHTDREIECKE	
BÖSCHUNGEN	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
15. ANBAUVERBOTZONE	§ 29 StrWG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauVO vom 23. Januar 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 15 BauVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauVO Nr. 1 Anstellstellen und Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Nr. 2 BauVO nicht zulässig. Die Ausnahmen Nr. 3 Vergnügungstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Gemäß § 1 (4) BauVO ist in den Gewerbegebieten nur die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 60 dB (A) am Tage und max. 45 dB (A) in der Nacht zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauVO)
 - Gewerbegebiete (§ 8 BauVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauVO die Ausnahmen Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Die Ausnahmen Nr. 3 Vergnügungstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 (4) BauVO ist in den Gewerbegebieten nur die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 60 dB (A) am Tage und max. 45 dB (A) in der Nacht zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauVO)
- Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauVO ist in den Mischgebieten eine Überschreitung der Grundflächen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauVO um 165% zulässig.
- Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Erforderliche Grundstücksein- bzw. -ausfahrten (max. 2 pro Grundrückenstück in einer Breite von jeweils max. 6 m) sind durch die dargestellten Park- und Pflanzstreifen zulässig, ggf. unter Fortfall der festgesetzten Anpflanzungen.
- Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist als Straßenbaum die Stieleiche - Quercus pedunculata - mit einer Stammumfang von mind. 16 - 18 cm als Einzelbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind als flächenhafte Anpflanzungen folgende Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Corylus avellana	Haseleibl
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Euonymus europaeus	Pflaumenbüschel
	Fraxinus excelsior	Esche
	Lonicera xylostemum	Heckenkirsche
	Populus tremula	Zitterpappel
	Prunus spinosa	Schleibe
	Quercus robur	Eiche
	Rubus fruticosus	Brombeere
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Rosa canina	Hundsrose
	Sambucus nigra	Holunder
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Viburnum opulus	Schneeball
- Anpflanzung von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind 3-reihig in einer Pflanzbreite von 3 "Pfl." mit den folgenden Arten zu pflanzen und zu unterhalten (25% Bäume, 75% Sträucher).

Bäume:	Quercus robur	Stieleiche
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Ulmus glabra	Ulme

Qualitäten: Bäume: Heister 2x verpflanzt mit Ballen 150 - 200 cm
Sträucher: Strauch 2x verpflanzt - 60 - 100 cm

Im Abstand von 50 m sind Eichen als Überhälter zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind Bäume, Sträucher und Knicks sowie Gewässer zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei natürlichem Abgang von Bäumen, Sträuchern und Knicks sind diese durch Neuanpflanzungen entsprechend zu ersetzen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht höher als 1,20 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermindert bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- Nachrichtliche Mitteilung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauwerke dürfen keine Außenverkleidungen aus Metall erhalten.

Anlagen, die Hochfrequenzstrahlung erzeugen, außer solchen im Haushalt und in der Gastronomie, dürfen nicht installiert und betrieben werden.

Für die Errichtung und das Betreiben stationärer Funksenderanlagen jeder Abstrahlleistung ist eine Genehmigung der Schutzbehörde einzuholen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen von Behörden, Anlagen, die der Unterhaltung und dem Betrieb von Verkehrs-, Nachrichten- und Versorgungsanlagen (einschl. Taxiunternehmen) und dem Betrieb von Anlagen der Abwasserwirtschaft und der Wasser- und Bodenerwirtschaft dienen (§ 7 Schutzbereichsgesetz).
- Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB sind Grundstücksausfahrten bzw. -ausfahrten zu den Baugebieten nur von den Stichstraßen (Planstraße A und B) und von dem Ortsmühlenweg zulässig.

zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Aufgrund des § 10 des nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (BGBl. I S. 225) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (BGBl. I S. 225) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23. Juni 1992 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet - Am Scheitelberg - südlich der ehemaligen Bahnstrecke Heiligenhafen/Puttgarden zwischen dem Ortsmühlenweg, dem Sundweg und dem Friedhof bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.8.1993. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt. / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 4. Okt. 1993

Heiligenhafen, den 17. März 1993
Der Bürgermeister

Heiligenhafen, den 17. März 1993
Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 8. März 1990 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Heiligenhafen, den 17. März 1993
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24. AUG. 1990 bis zum 24. SEP. 1990 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, am 18. AUG. 1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heiligenhafen, den 17. März 1993
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 04.05.1992 sowie die Begründung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig angesehen.

Bad Schwartau, den 22.02.1993 - Öffentl. - Ingenieur

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23. JUN. 1992 gegenseitig mitgeteilt worden.

Heiligenhafen, den 17. März 1993
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung erstellt worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 30. AUG. 1991 bis zum 30. SEP. 1991 erneuert öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 28. AUG. 1991 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heiligenhafen, den 17. März 1993
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23. JUN. 1992 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 3. JUN. 1992 genehmigt.

Heiligenhafen, den 17. März 1993
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 18. März 1993 und rat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 7. Feb. 1993 Az. 61-1-1-193-415 erklärt, daß keine Bedenken geltend gemacht worden sind.

die geltend gemachten Rechtsverordnungen sind. Gleiches gilt für die ortsüblichen Vorschriften.

Heiligenhafen, den 13. Feb. 1993
Der Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Heiligenhafen, den 13. Feb. 1993
Der Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16. Feb. 1993 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist bittam am 17. Feb. 1993 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den 20. Feb. 1993
Der Bürgermeister

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47

FÜR DAS GEBIET -AM SCHEITELBERG- SÜDLICH DER EHEMALIGEN BAHNSTRECKE HEILIGENHAFEN / PUTTGARDEN ZWISCHEN DEM ORTMÜHLENWEG, DEM SUNDWEG UND DEM FRIEDHOF

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
DIPL.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT ARCHITEKT UND STADTPLANER BDA
BAHNHOFSTRASSE 40 2420 EUTIN TEL. (04521) 3110 + 3130 FAX 6536