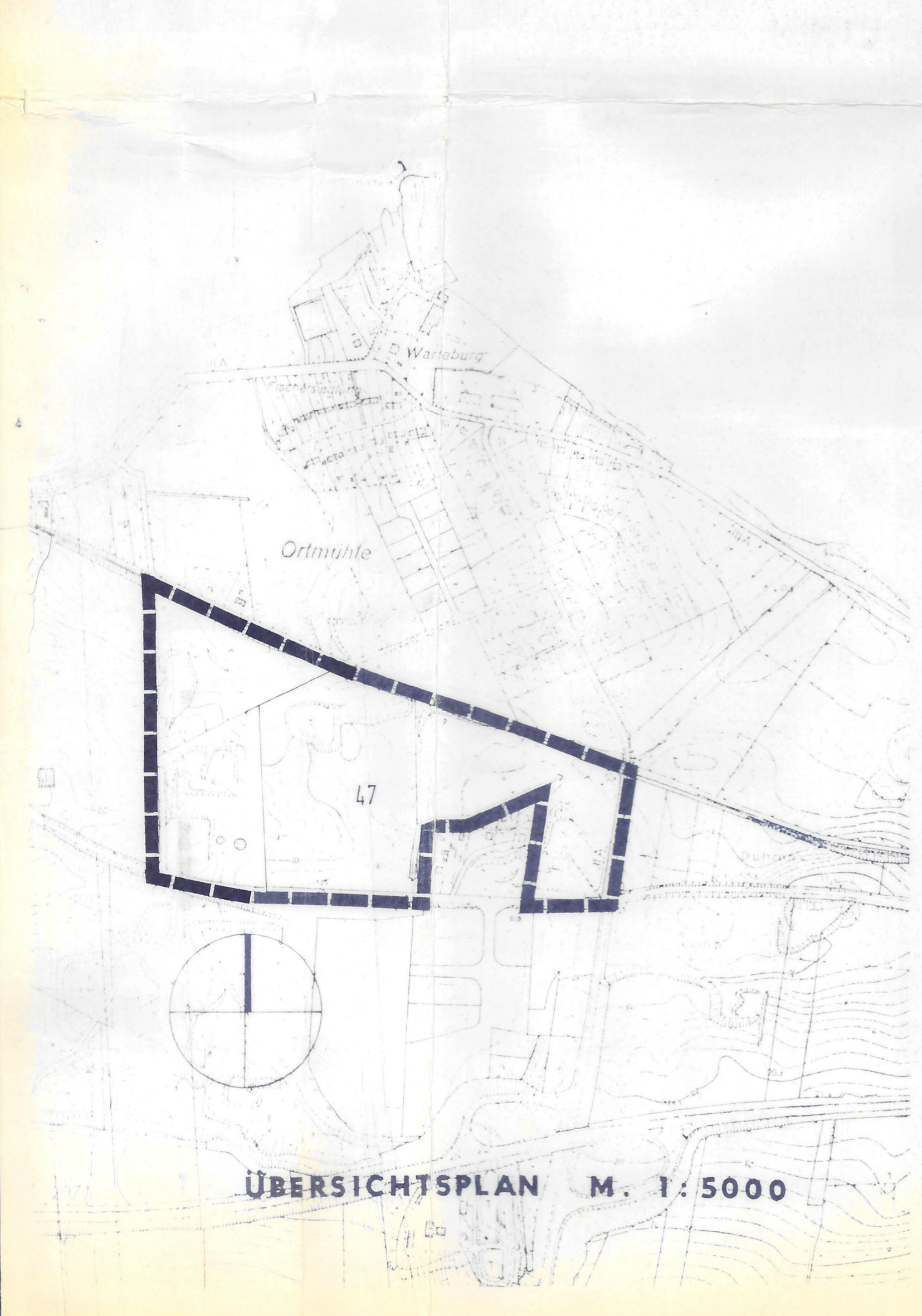
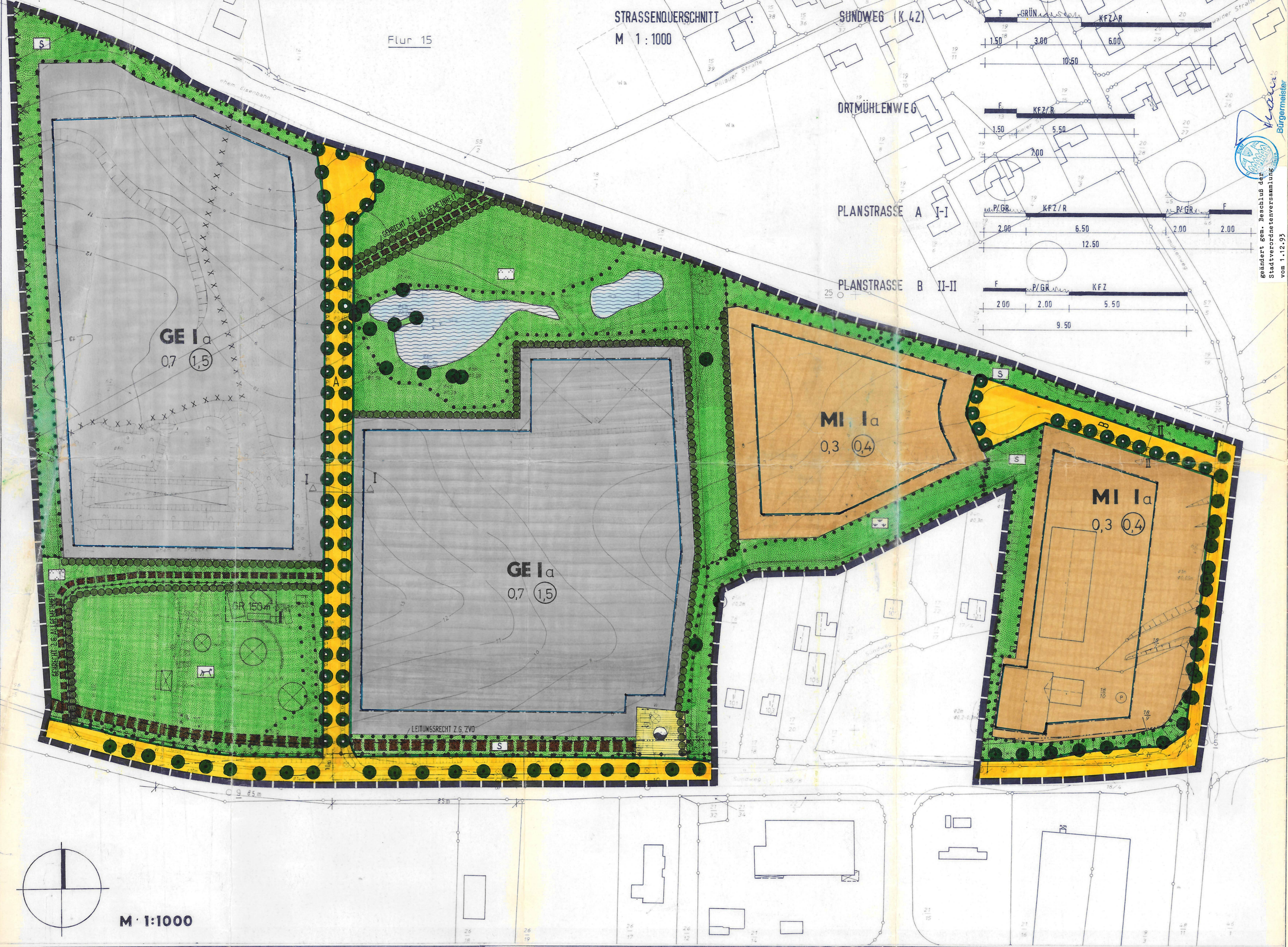


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN
Ex gilt die BauVO 1990
I. FESTSETZUNGEN
RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11
MI MISCHGEBIETE § 6 BauVO
GE GEBIETE § 8 BauVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHLEN 0,3 GRUNDFLÄCHE GRUNDFLÄCHE ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauVO
ABWEICHENDE BAUWEISE BAUGRENZE
VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN STRASSENABGRENZUNGSLINIE ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN § 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
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
ANBAUVERBOTZONE § 29 StrWG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauVO vom 23. Januar 1990
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 15 BauVO)
1.1 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 Gebieten 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.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauVO)
2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
2.2 Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauVO ist in den Mischgebieten eine Überschreitung der Grundflächen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauVO um 165% zulässig.
3. 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.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)
Erforderliche Grundstücksein- bzw. -ausfahrten (max. 2 pro Grundstück in einer Breite von jeweils max. 6 m) sind durch die dargestellten Park- und Pflanzstreifen zulässig, ggf. unter Fortfall der festgesetzten Anpflanzungen.
5. 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.
6. 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, Carpinus betulus, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Fraxinus excelsior, Lonicera xylostemum, Populus tremula, Prunus spinosa, Quercus robur, Rubus fruticosus, Rhamnus frangula, Rosa canina, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Viburnum opulus, Feldahorn, Rainbuche, Haselnuß, Hartriegel, Pfaffenröhren, Esche, Heckenkirsche, Zitterpappel, Schleie, Eiche, Brombeere, Faulbaum, Hundrose, Holunder, Eberesche, Schneeball.
7. Anpflanzung von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind 3-reihig in einer Pflanzbreite von 3 Pfl./m mit den folgenden Arten zu pflanzen und zu unterhalten (25% Bäume, 75% Sträucher):
Bäume: Quercus robur, Acer campestre, Carpinus betulus, Ulmus glabra, Stieleiche, Feldahorn, weibliche, Ulme.
Sträucher: Lonicera xylostemum, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Lonicera xylostemum, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Heckenkirsche, Schleie, Faulbaum, Hundrose, Viburnum opulus, Brombeere, Hildebeere.
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.
8. 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.
9. 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 Gebäudesseite.
10. 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).
11. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB sind Grundstückszufahrten bzw. -ausfahrten zu den Baugebieten nur von den Stichstraßen (Planstraße A und B) und von dem Ortsmühlweg zulässig.
IV. KENNZEICHNUNG
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
geändert gem. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 1.12.93
geändert gem. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 1.12.93
Bürgermeister

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) 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 Ortsmühlweg, 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
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 12.12.89 durchgeführt worden.
Heiligenhafen, den 17. März 1993 - Der Bürgermeister
Die von der Planung berührten Träger öffentliche Belange sind mit 23. SEP. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Heiligenhafen, den 17. März 1993 - Der Bürgermeister
Die Stadtvertretung hat am 8. MRZ. 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 öffentlich ausgelegt. 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. Bauingenieur
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 öffentlich ausgelegt. Erneut öffentlich ausgelegt. 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. MRZ. 1993 und rat des Kreises Ostholstein am 18. MRZ. 1993 angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 7. Feb. 1993 Az. 64-1-1-193-415 erklärt, daß der Bebauungsplan als richtig angesehen wird.
die geltend gemachten Rechtsverordnungen sind. Gleiches gilt für die ortsüblichen Bekanntmachungen.
Heiligenhafen, den 13. Feb. 1995 - Der Bürgermeister
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Heiligenhafen, den 13. Feb. 1995 - 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 18. Feb. 1995 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. 1995 zum Text getreten.
Heiligenhafen, den 20. Feb. 1995 - Der Bürgermeister
Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 23.08.93 Az: 64-1-1-21-84-6959m
Der Landrat des Kreises Ostholstein - Kreisplanungsamt - in Auftrage Wilm

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47 FÜR DAS GEBIET -AM SCHEITELBERG- SÜDLICH DER EHEMALIGEN BAHNSTRECKE HEILIGENHAFFEN / 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