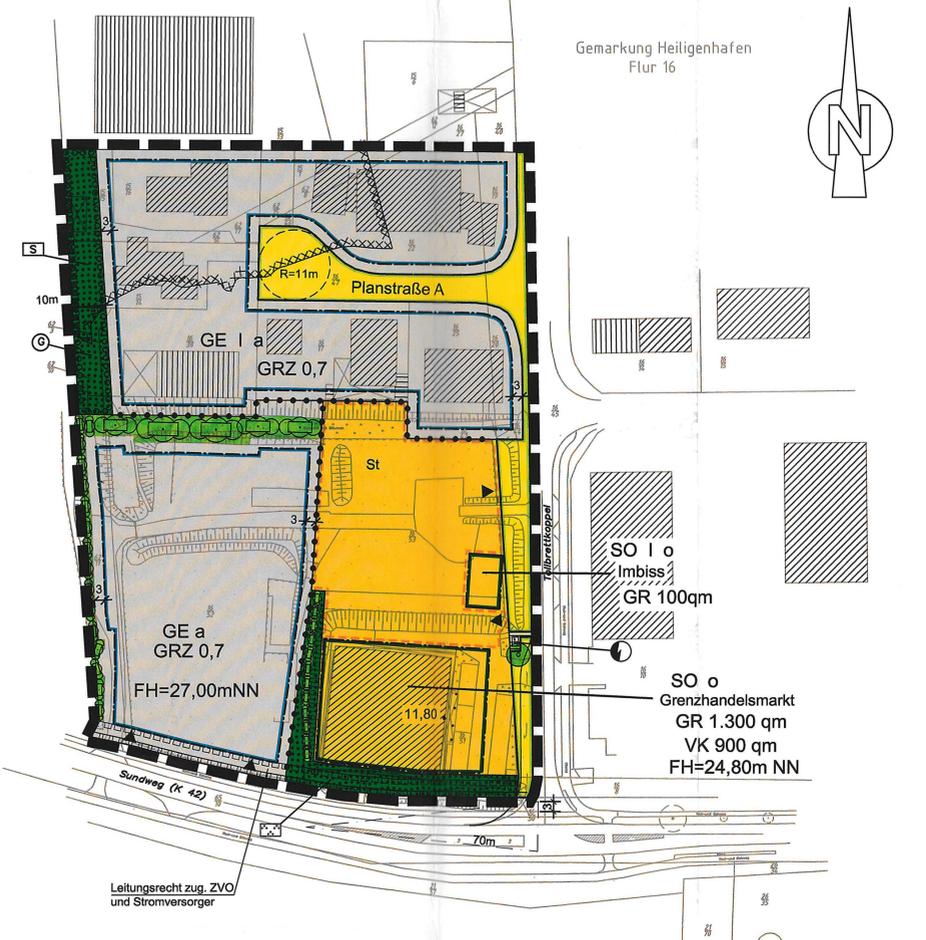


Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen

Teil A - Planzeichnung Es gilt die BauNVO 1990 M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
GE Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
SO Sonstige Sondergebiete	§ 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Grenzhandelsmarkt Imbiss	§ 16 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
GR Grundfläche	§ 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
FH Firsthöhe, maximal	
VK Verkaufsfläche maximal	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
a Abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
o Offene Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
SO I o Straßenverkehrsfläche	
Imbiss Straßenbegrenzungslinie	
GR 100qm Einfahrt, Ausfahrt	
SO o Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB
GR 1.300 qm Zweckbestimmung:	
VK 900 qm Elektrizität	
FH=24,80m NN	
Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
Private Grünflächen Zweckbestimmung:	
S Schutzgrün	
P Parkanlage	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20,25 BauGB

Umgrözung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
Gehölzstreifen	
Anpflanzen von Bäumen	
Knick anzupflanzen	
Sonstige Planzeichen	
Umgrözung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	
St Stellplätze	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Abgrözung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrözung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO
Maßangabe in Meter	§ 16 (5) BauNVO
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
Kennzeichnungen	
Umgrözung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
Knick zu erhalten	§ 25 (3) LNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter	
vorh. Flurstücksgrenze	
vorh. Flurstücknummer	
vorh. Gebäude	
vorh. NN-Höhe OKFF	
Sichtdreieck	
Böschung	

Teil B - Text

- Ausschluss gemäß § 1 (6) BauNVO**
Innerhalb des Geltungsbereiches ist die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (9) BauNVO**
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Ausnahmsweise könnten Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn sie nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (nicht mehr als 40% der bebauten Grundfläche). Außerdem kann eine Einzelhandelseinrichtung im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einer Tankstelle bis zu einer max. Verkaufsfläche von 300 m² zugelassen werden.
- Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO**
Im Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Grenzhandelsmarkt, Imbiss" sind folgende klassische Grenzhandelsortimente zulässig:
- Nahrungs- und Genußmittel, Süßwaren
- Bier, Wein und Spirituosen
- Nicht-alkoholische Getränke
- Drogerie- und Kosmetik
- Reisebedarf
- Tabak, Zigaretten
- Brennstoffe und
- Imbiss
sowie Grenzhandelsrelevante Randsortimente
- Non-Food-Artikel
- Kühl- und Tiefkühlwaren
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan und
- Elektroartikel (Weiße Ware)
Bei einer Gesamtverkaufsfläche des Grenzhandelsmarktes von max. 900 qm darf die Verkaufsfläche für die Randsortimente 300 qm nicht überschreiten.
- Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO**
Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sind.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB**
a.) Innerhalb der sonstigen Sondergebiete ist je angefangene 12 Stellplätze mindestens ein mittelgroßer Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mindestens 50% der Bäume innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen. Durch offene und begrünte Baumscheiben bzw. alternativ durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist je ein Baum bei einer Berechnungstiefe von 1,0m und einer Mindestbreite von 2,0m ein durchwurzelbarer Raum von 6 qm zu sichern. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrtschäden zu sichern. Die Mindestqualität beträgt: Alleebaum/Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18
b.) Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung "Gehölzstreifen" sind standortheimische, mittelgroße bis baumartige Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher, o.B. 100-150 bzw. 2xv Heister o.B., 100-125; 1 Gehölz/qm

c.) Für die innerhalb der Straßenfläche festgesetzte Einzelbaumpflanzung sind Stieleichen (Quercus robur) in folgender Mindestqualität zu verwenden: Alleebaum/Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18

- Sichtdreiecke gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung, Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
- Es gelten weiterhin die Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 47, soweit sie die Änderung betreffen.**

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO
Innerhalb des SO-Gebietes ist max. 1 Pylon mit max. 25,00 m über NN Gesamthöhe (inkl. Werbeträger) und 1 Pylon mit max. 39,00 m über NN Gesamthöhe (inkl. Werbeträger) zulässig.

Hinweis
Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes vom 18.08.1992 sowie die 1. Änderung vom 04.10.2006

Satzung

Satzung der Stadt Heiligenhafen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der begrenzt wird:
Nördlich des Sundweges (Kreisstraße 42), westlich der Tollbrettkoppel, Nordgrenze der Flurstücke 16/19, 16/22, 15/1, 62/7, 15/2 und 15/3, Westgrenze der Flurstücke 15/3, 15/4, 62/3, 62/70 und 62/1 (ehemalige Wegefläche), alle der Flur 16 Gemarkung Heiligenhafen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.01.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Heiligenhafener Post am 24.01.2005 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) Satz 1 BauGB wurde am 24.01.2005 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 17.03.2005 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 01.04.2005 bis zum 02.05.2005 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Heiligenhafen, den **10. Juli 2009**
Siegel
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.11.2009 bis 05.12.2009 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.10.2009 in der Heiligenhafener Post ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der katastermäßige Bestand am 04.06.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg, den **18. Juni 2009**
Bürgermeister

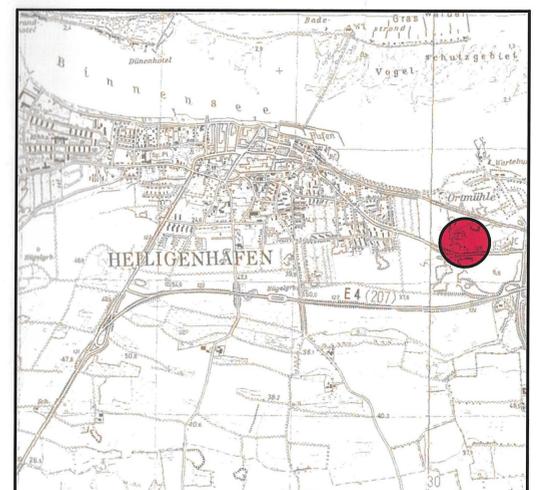
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.03.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Heiligenhafen, den **10. Juli 2009**
Siegel
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Heiligenhafen, den **10. Juli 2009**
Siegel
Bürgermeister

11. 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, wurden am **1.7. Juli 2009** ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **1.8. Juli 2009** in Kraft getreten.
Heiligenhafen, den **20. Juli 2009**
Siegel
Bürgermeister

Übersichtskarte M.1:25000



Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen Kreis Ostholstein

Verfahrensstand nach BauGB 2004

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	●	●	●

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand : 14.05.2009 L.P.B.
Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH