

# Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 47, 7. Änderung

Gebiet: Gewerbegebiet Scheitelberg (Grundstücke Ortmühlenweg 1a-1b)

## Planzeichnung (Teil A)



Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 der Stadt Heiligenhafen werden für den Geltungsbereich neue zeichnerische Festsetzungen getroffen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 werden für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung wie folgt neu gefasst:

## Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB und Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB**  
Das gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Baumärkten und Betrieben zum Handel mit Baustoffen. Zulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe für die Warengruppen Baustoffe, Baumarktartikel und Installationsmaterial bis max. 1.800 qm Verkaufsfläche bei einer Mindestgröße des Baugrundstücks von 11.000 qm,  
- Freiflächen zum Handel mit Gartenbedarf bis max. 900 qm Verkaufsfläche bei einer Mindestgröße des Baugrundstücks von 11.000 qm,  
- Großhandelsbetriebe und Lagerplätze der Warengruppen Baustoffe, Baumarktartikel und Installationsmaterial.  
Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 (1) 1 und 2 BauGB**  
Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet beträgt die Firsthöhe max. 13 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull).  
Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB**  
Erforderliche Grundstücksein- bzw. -ausfahrten (max. 2 pro Baugrundstück) sind durch die dargestellten Park- und Pflanzstreifen zulässig, ggf. unter Fortfall der festgesetzten Anpflanzungen. Grundstückszufahrten bzw. -ausfahrten zu den Baugebieten sind nur vom Ortmühlenweg zulässig.
- Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB**  
Für im Lärmpegelbereich IV gelegene Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Büroräume u.ä.) sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße dieser Außenbauteile müssen mindestens erf.  $R_{w,ext} = 35$  dB nach DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) aufweisen. Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB**  
Innerhalb der Fläche nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind Bäume, Sträucher und Knicks sowie Gewässer zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Beim natürlichen Abgang von Bäumen, Sträuchern und Knicks sind diese durch Neuanpflanzungen entsprechend zu ersetzen.

6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Es ist eine freistehende Werbeanlage in Zuordnung zur Straße Ortmühlenweg mit einer Höhe von max. 8 m, bezogen auf die Straßenebene zulässig. Darüber hinaus ist die Aufstellung von max. fünf Fahnenmasten entlang der Straße Ortmühlenweg zulässig.

## Hinweise

Im Falle von Abriss- oder Umbaumaßnahmen ist aufgrund ggf. betroffener artenschutzrechtlicher Belange eine Überprüfung der bestehenden Bausubstanz erforderlich. Die Begründung des Bebauungsplans enthält hierzu nähere Informationen.

Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet ist Nachtbetrieb (22 Uhr bis 6 Uhr) nicht vorgesehen. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 18.08.1992, zuletzt geändert am 11.07.2011.

## Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

### I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- SO** Sonstiges Sondergebiet, Baustoffhandel, Bau- und Gartenmarkt
- 0,5** Grundflächenzahl
- I** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- a** Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Stellplätze gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- St** Stellplätze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- A R** Fußweg/Radweg
- Grundstücksein- und -ausfahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Grünflächen
- Privates Schutzgrün

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Lärmpegelbereich

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vermassung in Metern

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrVG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze
- Vorhandene Böschungen
- Sonstige vorhandene Bäume
- Lärmschutzwand

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Heiligenhafener Post am 11.10.2013 erfolgt.
- Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.10.2013 bis 04.11.2013 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Stadtvertretung hat am 12.12.2013 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 13.01.2014 bis 13.02.2014 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 08.01.2014 in der Heiligenhafener Post ortsüblich bekannt gemacht.  
Heiligenhafen, den **12. Mai 2014**  
Siegelt  
Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 01.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am **17. Juni 2013** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Oldenburg (Holstein), **16. APR. 2014**  
Siegelt  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.03.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.03.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Heiligenhafen, den **12. Mai 2014**  
Siegelt  
Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Heiligenhafen, den **12. Mai 2014**  
Siegelt  
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 **21. Mai 2014** ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **22. Mai 2014** in Kraft getreten.  
Heiligenhafen, den **23. Mai 2014**  
Siegelt  
Der Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.03.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47, 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

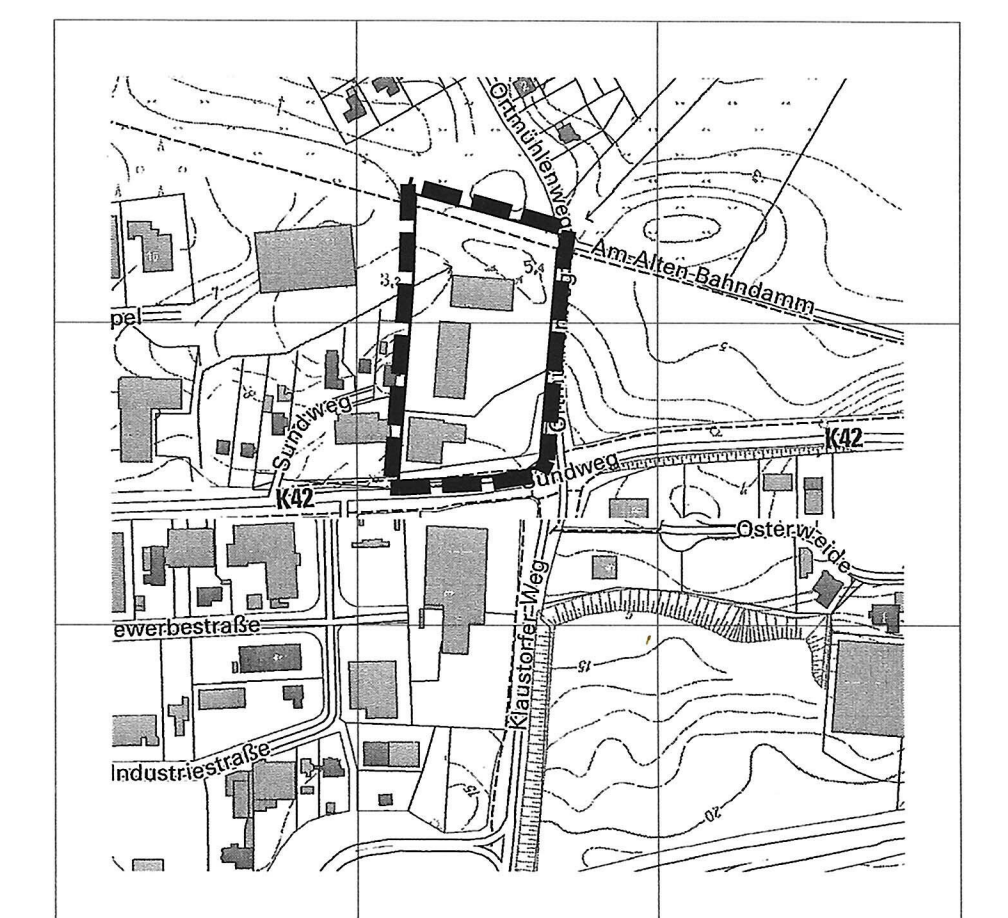
## Stadt Heiligenhafen

Kreis Ostholstein

### Bebauungsplan Nr. 47, 7. Änderung

Gebiet: Gewerbegebiet Scheitelberg (Grundstücke Ortmühlenweg 1a-1b)

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:

**Planlabor Stolzenberg**  
Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung  
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner  
St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96  
eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung:  
Baugesetzbuch (BauGB) BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
Planzeichenverordnung (PlanZVO) Landesbauordnung (LBO)