



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
SOKur SONDERGEBIET	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO
> 3,00m LICHTE DURCHGANGSHÖHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO
0,43 GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
g GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
BAULINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PARKANLAGE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGER BEPFLANZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGER BEPFLANZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN St STELLPLÄTZE
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	GEWÄSSER- UND ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN § 11 Abs. 1 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET KUR (§ 11 BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet - Kur - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Kurgebiet dienen.
- Innerhalb des SO-0,37-Gebietes sind zulässig:
 - in den Obergeschossen Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Ferienwohnungen im gesamten Sonstigen Sondergebiet - Kur - (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 12) dienen;
 - Sonstige dem Sonstigen Sondergebiet - Kur - dienende nicht störende Gewerbebetriebe:
 - Büro- und Geschäftsräume;
 - in den Obergeschossen Räume für freie Berufe nach § 13 Baunutzungsverordnung,
 - Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken.
- Innerhalb des SO-0,43-Gebietes sind zulässig:
 - Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Ferienwohnungen im gesamten Sonstigen Sondergebiet - Kur - (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 12) dienen;
 - Sonstige dem Sonstigen Sondergebiet - Kur - dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

- Nebenanlagen und Einrichtungen sind im SO-Gebiet – mit Ausnahme von Wertstoffsammelbehältern und dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Glasdach - nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

- Die Firsthöhe der Gebäude im SO-0,37-I-Gebiet und im SO-0,43-Gebiet darf 7,00 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- Die Firsthöhe der Gebäude im SO-0,37-II-Gebiet darf 12,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes darf nicht mehr als 0,10 m über die vorhandene, mittlere Geländehöhe liegen.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

- Die zulässige Grundflächenzahl im SO-0,37-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 170 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 1,0 überschritten werden.

2.3 GARAGEN (§ 21a BauNVO)

- Freistehende Garagen sind im SO-Gebiet nicht zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISEN (§ 22 BauNVO)

- Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- An dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

5.1 DÄCHER

- Für die Hauptbaukörper wird eine Dachneigung von 20°- 25° festgesetzt.
- Abweichend von der textlichen Festsetzung Punkt 5.1a ist die Errichtung einer Dachterrasse mit einer Schürze innerhalb des SO-0,37-I-Gebiet zulässig, wenn das Erdgeschoß mit einem Vordach im Sinne des Text-Teiles Punkt 5.1a versehen wird.

5.2 MATERIALIEN FÜR GEBÄUDE

- Dächer: Es ist Kupfer- und Titanzinkblech zulässig.
Außenwände: Es sind grundsätzlich Hellbezugswerte von 30 - 60 einzuhalten.

HINWEISE:

- Der Text-Teil, Punkt 5, des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nicht planungsrelevant für die 4. Änderung. Daher ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
- Flächen unter + 3,00m über NN sind hochwassergefährdet.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Oststein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/3110+7917-0). (GT)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlusseinfassung durch die Stadtvertretung vom 30.03.2000 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee, Eichholzweg und Eichholz Seepark – Ferienzentrum/Steinwarder -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.06.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Heiligenhafener Post" am 21.10.1998 erfolgt.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 17.05.1999 bis zum 31.05.1999 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Die Stadtvertretung hat am 07.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.1999 bis zum 10.12.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.10.1999 in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekanntgemacht worden.

1f) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, 23. Mai 2000



(Anders)
- Bürgermeister -

2) Der katastrale Bestand am 27.3.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., 09.05.2000



(Ruwald)
- Bürgermeister -
06/VI

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Heiligenhafen, 23. Mai 2000



(Anders)
- Bürgermeister -

4) 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 26. Mai 2000 in der "Heiligenhafener Post" 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 27. Mai 2000 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, 29. Mai 2000



(Anders)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee, Eichholzweg und Eichholz Seepark – Ferienzentrum/Steinwarder -;

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 30. März 2000

