

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1: 1000



Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka
Albert Mahlstedt Str. 15
23701 Eutin
Angefertigt : 05.02.2001
GB-Nr. : 01022

Amtlicher Lage- und Höhenplan



Gemeinde : Heiligenhafen
Gemarkung: Heiligenhafen
Flur : 2 (3128 B+D, 3228 A+C) Die Höhenangaben beziehen sich auf N.N.
Flurstück : 2/11
Massstab : 1:1000

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 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)
 - a) Das Sonstige Sondergebiet - Kur - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Kurgebiet dienen.
 - b) Innerhalb des SO-Gebietes sind zulässig:
 1. Laden und Schank- und Speisewirtschaft, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Ferienwohnungen im gesamten Sonstigen Sondergebiet - Kur - (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 12) dienen;
 2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 **HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)
 - a) Die Firsthöhe der baulichen Anlage im SO-Gebiet darf 8,00m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
 - b) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,55m über die vorhandene, mittlere Geländeoberfläche der angrenzenden Promenade liegen.
 - 2.2 **GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**
(§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl im SO-Gebiet darf durch die Grundfläche der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlage bis zu 144 von Hundert und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche von maximal 0,51m² klein überschritten werden.
 - 2.3 **GARAGEN**
(§ 21a BauNVO)
Freistehende Garagen sind im SO-Gebiet nicht zulässig.
 3. **GRÜNFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der Grünfläche "Spiel- und Sportfläche" sind bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die der Spiel- und Sportnutzung dienen.
 4. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
 5. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
 - 5.1 **DÄCHER**
Für den Hauptbaukörper wird eine Dachneigung bis max. 35° festgesetzt.
 - 5.2 **MATERIALIEN FÜR GEBÄUDE**
Dächer: Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
Außenwände: Es sind grundsätzlich Hellbezugswerte von 30 - 60 einzuhalten.
 - 5.3 **FUSSWEG**
Alle privaten Fußwege im Plangebiet sind aus fugenreichem Pflaster (Öko-Pflaster) herzustellen.

HINWEIS

1. Der Text-Teil, Punkt 5, des Bebauungsplanes Nr. 12 ist nicht planungsrelevant für die 6. Änderung. Daher ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.
2. Flächen unter +3,00m über NN sind hochwassergefährdet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Kur SONDERGEBIET -KUR-

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR< 80m² GRUNDFLÄCHE
 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

BAUGRENZE
 OFFENE BAUWEISE

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN
 SPIEL- UND SPORTFLÄCHE
 RÖHRICHTSAUM
 UFERSCHUTZGEHÖLZ
 EXTENSIV GRÜNLAND

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGULUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN
 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZEN
 KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
 1,00 HÖHENPUNKTE
 2/11 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 BÖSCHUNG

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

GEWÄSSER- UND ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN ZUM BINNENSEE § 11 Abs. 1 LNatSchG
 GEPLANTES NATURSCHUTZGEBIET § 17 LNatSchG

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
§§ 1- 11 BauGB
§ 11 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
§§ 16, 19 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0); (GT)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.03.2002 folgende Satzung über den 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantenbrücke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Heiligenhofener Post" am 20.12.2000 erfolgt.
 - 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 20.12.2000 bis zum 05.01.2001 durchgeführt worden.
 - 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - 1d) Der Stadtvertretung hat am 04.10.2001 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 13.11.2001 bis zum 17.12.2001 während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der "Heiligenhofener Post" am 02.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - 1f) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.03.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - 1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.03.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen, und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Heiligenhafen, 22. April 2002

 (Anders)
 - Bürgermeister -
- Eutin, 15.04.2002

 (Vogel)
 -Öf. best. Verm.-Ing.-
- Heiligenhafen, 22. April 2002

 (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 29.4.02 in der "Heiligenhofener Post" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, die Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgesuche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 4 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.4.02 in Kraft getreten.
- Heiligenhafen, 29. April 2002

 (Heideberg)
 Erster Stadtrat

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantenbrücke.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 14. März 2002

