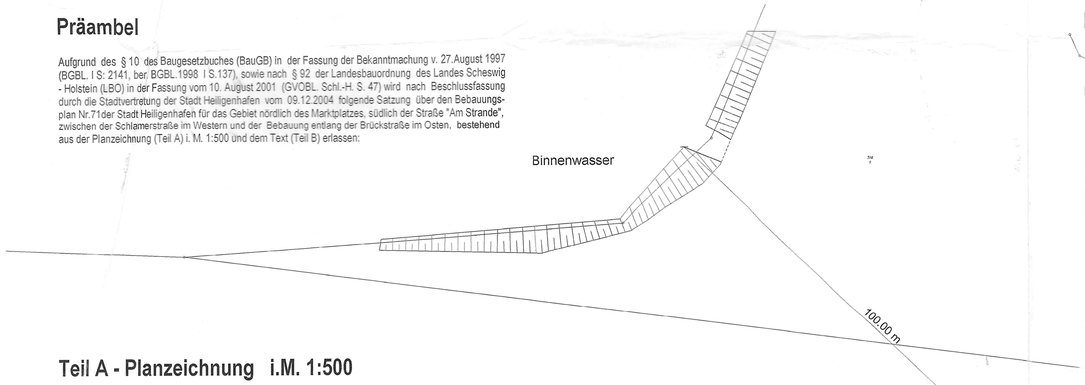
Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 71

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung v. 27.August 1997 (BGBL. I S: 2141, ber. BGBL.1998 I S.137), sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Scheswig - Holstein (LBO) in der Fassung vom 10. August 2001 (GVOBL. Schl.-H. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen vom 09.12.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.71der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet nördlich des Marktplatzes, südlich der Straße "Am Strande", zwischen der Schlamerstraße im Western und der Bebauung entlang der Brückstraße im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) i. M. 1:500 und dem Text (Teil B) erlassen:



Teil A - Planzeichnung i.M. 1:500

Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 6, 7 und 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

MK — Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR.≤ 1.350 m² — maximale Grundfläche der baulichen Anlage

GRZ 0,8 — maximale Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

a — abweichende Bauweise (abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer einseitigen Grenzbebauung zulässig)

g — geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung " Verkehrsberuhigter Bereich"

Verkehrsgrün

Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen incl. Werbeanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen (§ 1 Abs. 4, Nr. 22 BauNVO)

100 — Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

künftig fortfallende bauliche Anlage

vorhandene bauliche Anlagen

geplante Stellplatzanordnung

Durchfahrt

vorhandene Grundstücksgrenzen

115/ 22 — Flurstücksbezeichnung

Feuerwehrzugang — Zugang für die Feuerwehr

3. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG (§ 9 Abs. 6 BauGB)

K — Kulturdenkmal (§ 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein)

100 m — Bauverbotsstreifen zur Ostsee (§ 80 Abs. 1 Pkt. 3 Landeswassergesetz des Landes S-H)

planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalplanung umweltschutz
Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax.: (04521) 798810
email: eutin@planung-blanck.de

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)

(1) Sonstiges Sondergebiet " Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"
Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Darüber hinaus sind untergeordnete Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
Im Einzelnen sind zulässig:
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und einem untergeordneten Non- Food- Sortiment
- Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Mischgebiet
Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungswesens nicht zulässig.

(3) Kerngebiet
Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungswesens und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Für die Errichtung von Stellplätzen ist die Grundfläche des Sondergebietes, abweichend von dem Inhalt der BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ausnutzbar.

3. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Flächen unter 3,00 m) -Überschwemmungsgebiet- (§ 9 Abs. 5 BauGB)

(1) Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Bereiches der Ostsee und des Binnensees. Als Sicherungsmaßen zum Schutz der Gebäude müssen die baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülen gesichert werden. Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen mindestens 3,50 m über NN angeordnet werden.

Hinweis

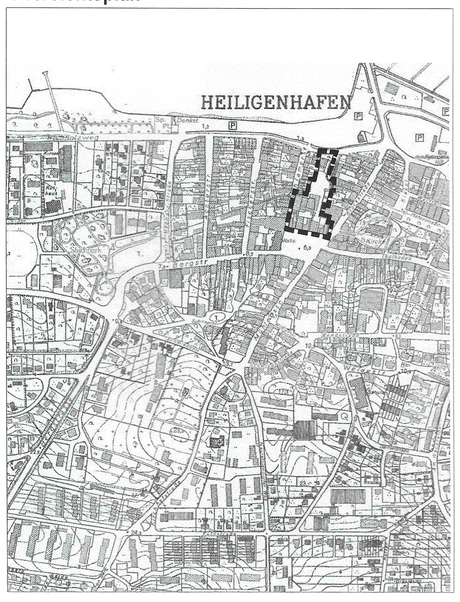
(1) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WAStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen farner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

(2) Für das gesamte Plangebiet gelten weiterhin folgende Satzungen der Stadt Heiligenhafen:

Erhaltungssatzung
Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten gem. § 172 BauGB vom 18.02.1998.

Gestaltungssatzung
Gestaltungssatzung vom 20.02.1990 gem. § 82 Abs.1 Nr.1, 2 und 3 der Landesbauordnung (LBO) des Landes S-H.

Übersichtsplan



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen vom 15.04.2004.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "HP" (Zeitung) am 14.05.2004 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vom 24.05.2004 bis 07.06.2004 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat am 14.05.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.71, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2004 bis zum 19.07.2004 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Absatz 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 09.06.2004 in der "HP" ortsüblich bekannt gemacht worden.

23774 Heiligenhafen, den 27. Juni 2005

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

23774 Heiligenhafen, den 27. Juni 2005

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.71 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 11.10.2004 bis zum 12.11.2004 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB erneut 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 09.06.2004 in der "HP" ortsüblich bekannt gemacht worden.

23774 Heiligenhafen, den 27. Juni 2005

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der erneuten öffentlichen Auslegung am 09.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

23774 Heiligenhafen, den 27. Juni 2005

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung erneut geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die geänderte Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2005 bis zum 15.04.2005 während der üblichen Dienststunden nach § 3 Absatz 3 BauGB erneut und verkürzt öffentlich ausgelegen. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes sowie der Begründung von allen Interessiertenschriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.03.2005 in der "HP"ortsüblich bekannt gemacht worden.

23774 Heiligenhafen, den 27. Juni 2005

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 71 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2004/17.03.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

23774 Heiligenhafen, den 27. Juni 2005

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 02.12.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23758 Oldenburg, den 28. JUNI 2005

Ruwoldt — Dipl.-Ing. Ruwoldt, öffentl. best. Vermessungsingenieur

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

23774 Heiligenhafen, den 29. Juni 2005

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 71 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 08.09.05 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 09.09.05 in Kraft getreten.

23774 Heiligenhafen, den 11. Juli 2005.

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 71

für das Gebiet: nördlich des Marktplatzes, südlich der Straße "Am Strande", zwischen der Schlamerstraße im Westen und der Bebauung entlang der Brückstraße im Osten.