

BEBAUUNGSPLAN NR. 72 DER STADT HEILIGENHAFEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 4 BauNVO
WA I 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
WA II 0,23	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH	
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	
FUßWEG	

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	
ABWASSER REGENRÜCKHALTEBECKEN	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
PARKANLAGE	
SPIELPLATZ - MEHRZWECKPLATZ	
KNICKSCHUTZSTREIFEN	
LÄRMSCHUTZWALL	
BOLZPLATZ	
HAUSGARTEN	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
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 ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ANPFLANZEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
M1	NR. DER MAßNAHMENFLÄCHE
SONSTIGE PLANZEICHEN	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	Z.B. § 1 Abs. 4 und § 10 Abs. 5 BauGB
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LÄRMPEGELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO
FIRSTRICHTUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAURUNDSTÜCKE	
VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
BÖSCHUNGEN (LÄRMSCHUTZWALL)	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
VORHANDENE KNICKS	§ 15 b Abs. 1 LNatSchG
BIOTOP	§ 15 a LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 16 - 21a BauNVO)
- HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 19 BauNVO)
Die Traghöhe (Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut) und die Firsthöhe der Gebäude mit einem Vollgeschosß dürfen 3,80 m und 3,50 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen beträgt die Firsthöhe maximal 12,00 m.
- GRÜNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRÜNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
Die zulässigen Grundflächen für Grundstücke mit 2 Vollgeschossen, Doppelhaushälften und sog. Pfeifenflurgrundstücken dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)
2.1 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der wärtschließungsseitigen Straßengrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.
- GRÖßE DER BAURUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für:
Einzelhäuser 500 m²,
Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) 275 m².
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Einzelhaus mit einem Vollgeschosß sind nicht mehr als zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,50 m über der zugrenzenden bebauungsmäßigen Straßenhöhe liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.1 **MINDESTBEPFLANZUNG**
Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. (vgl. Grünordnungsplan)
6.2 **EINFRIEDUNG / HECKEN**
Entlang der Grenzen zu Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur geschlossene Hecken aus Laubbäumen zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Zäune sind nur hinter bzw. in der Hecke zulässig. (vgl. Grünordnungsplan)
6.3 **EINFRIEDUNG / KNICK**
Die Flächen sind als Wall anzulegen und dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 80 qm Fläche ist mindestens ein Baum und je qm mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist durch einen Zaun zum Baugrundstück zu schützen. (vgl. Grünordnungsplan)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 **MAßNAHMENFLÄCHE M1**
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 50% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je m² Gehölzfläche ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen. (vgl. Grünordnungsplan)
7.2 **KNICKSCHUTZSTREIFEN (MAßNAHMENFLÄCHE M2)**
Die Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und durch einen Zaun zu den Baugrundstücken zu schützen. (vgl. Grünordnungsplan)
7.3 **BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**
Für die Befestigungen der Stellplätze und Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Belagierungen sind unzulässig.
7.4 **ZuORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH UND ERsatz ZU DEN GRUNDSTÜCKEN** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BnatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden den Eingriffgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffflächen gelten alle Flächen, für die gemäß § 1a(3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
8. **BAUMSTÄNDORTE**
Die bei den Verkehrsmitteln festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.
9. **IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III sind nach § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.
Die Außenbauteile an den Süd- und Westseiten der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 5 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
Lärmpegelbereich (LPB) Aufenthaltsräume in Wohnungen
LPB III erf. R w, res = 35dB
Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R w, res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung beauftragt eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
Im Lärmpegelbereich III sind Fenster von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, mit schalldämmtem Lüftungseinrichtungen auszustatten, soweit keine Belüftungsmöglichkeiten von der schalldämmenden nördlichen Gebäudesseite besteht. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist beim Nachweis des resultierenden Schalldämm-Maßes mit einzurechnen.
Im WA I-Gebiet sind an der Südseite der Wohnhäuser im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) Aufenthaltsräume sowie Loggien und Terrassen nicht zulässig.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
10.1 **DACHGESTALTUNG**
Es sind ausschließlich Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig.
Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° und 48° zulässig.
10.2 **DACHMATERIALIEN**
Es sind ausschließlich rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel- und Dachsteine zulässig. Reflektierende Dächer (glasierte Dachsteine) sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.
10.3 **GARAGEN UND CARPORTS**
Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.
10.4 **LEITUNGEN**
Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- AUFsCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Bei der Bebauung eines Grundstückes ist das natürliche Gefälle des Geländes zu erhalten. Einschnitte, Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt. Ausnahmen sind zulässig sofern diese technisch erforderlich sind. Terrassen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostsee, Bahnhofstraße 40, 23 01 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

FRÄMBEL

Au Grund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 24.06.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.11.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.09.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet in Verlängerung der Rudolf-Kinau-Straße und der Carl-Maria-von-Weber-Straße (Flurstücke 30/1, 71/8, 29/3 und 29/4 - östlicher Lange Schlag -), sowie aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 14.12.2005.
 - Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 22.12.2005 bis zum 06.01.2006 durchgeführt worden.
 - Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.08.2005.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß § 4 (2) und 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.08.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung hat am 08.12.2005 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 23.06.2006 bis zum 25.07.2006 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.06.2006 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.06 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.
- Heiligenhafen, 22.09.2006
 (Müller) - Bürgermeister -
 (Riwoldt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Heiligenhafen, 12. Dez. 2006
 (Müller) - Bürgermeister -
- Heiligenhafen, 1.8. Dez. 2006
 (Müller) - Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 72
 für ein Gebiet in Verlängerung der Rudolf-Kinau-Straße und der Carl-Maria-von-Weber-Straße (Flurstücke 30/1, 71/8, 29/3 und 29/4 - östlicher Lange Schlag -)

ÜBERSICHTSPLAN
 M 1: 5.000
 Stand: 22. September 2006

