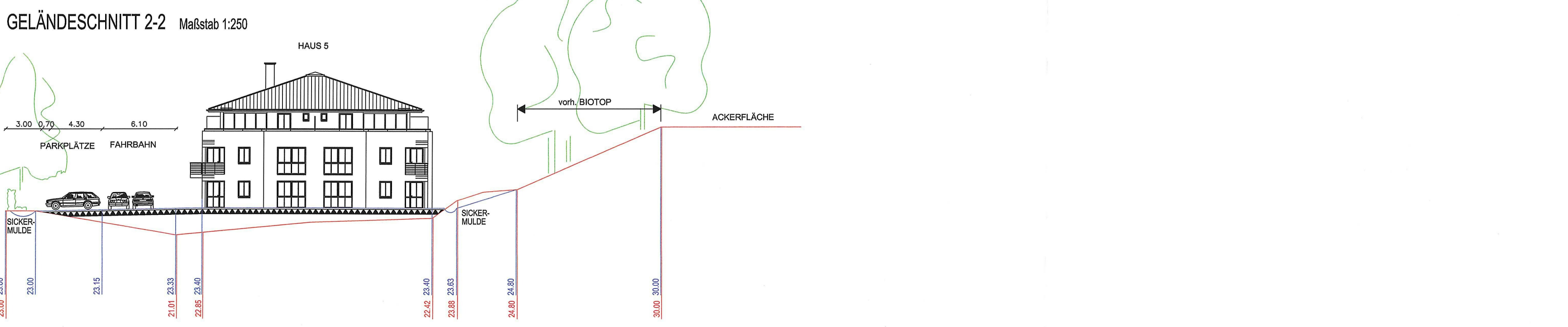
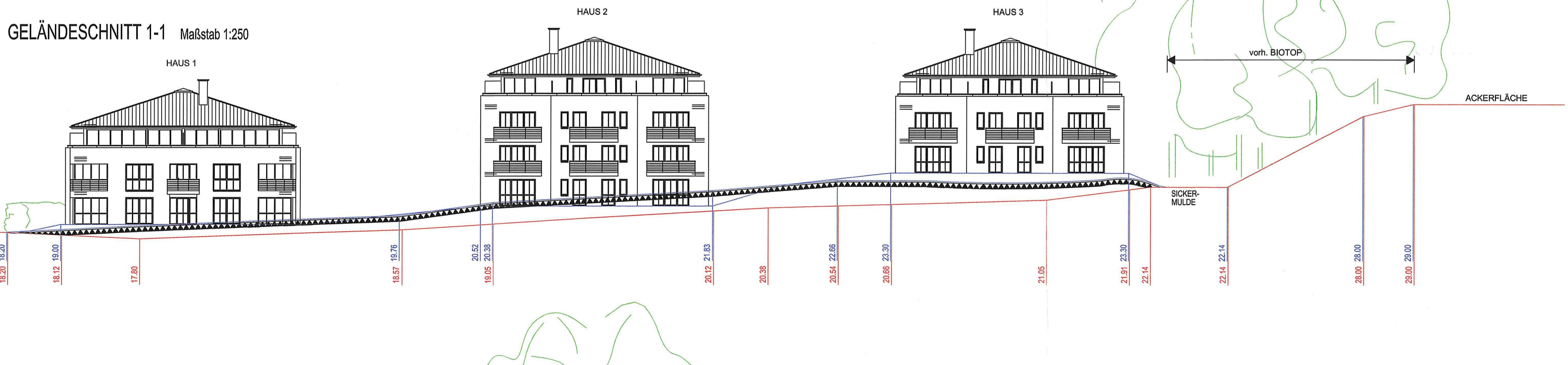


# STADT HEILIGENHAFEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "AM LINDENHOF 22" - SATZUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG (gemäß der Anlage PlanzVO 90)

- FESTSETZUNGEN**
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)
    - GFZ z.B. 1,2 Geschosflächenzahl (§16 BauNVO)
    - z.B. III Zahl der Vollgeschosse
    - FH max. 0,000001 Freifläche maximal 2,15 m über NN
  - BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Offene Bauweise
    - Baugrenze (§23 BauNVO)
  - VERKEHRSLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Öffentliche Stellplätze
    - Öffentliche Parkfläche
  - FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen
    - Elektrizität (Abfall Containerstandort)
  - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRAGUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN** (§9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
    - Flächen für Aufschüttungen
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
    - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
    - Erhaltung Bäume
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB) und deren Zuwegung
    - Stellplätze
    - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
  - Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs. 6 BauGB) Hier: Nachrichtliche Übernahme als gemäß §15 Buchstabe a LNatschG Sch.-Hol. festgesetzten Biotops "Naturaher Gehölzbestand".
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
  - Bestehende Grundstücksgrenze
  - Bestehende Bebauung
  - Höhenkote z.B. 21,61
  - Flurstücksbezeichnung z.B. 35/4
  - Maßkette z.B. 10,00
  - Feuerwehrzufahrt, Feuerwehrzufahrt und Aufstellflächen
  - Geländeoberkante - alte Höhenlage z.B. 21,62,00
  - Geländeoberkante - neue Höhenlage z.B. 21,62,00
  - Schnittlinie durch Gelände z.B. 1
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z.B. Planungsrechtliche Festsetzungen), 3.2c
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (z.B. Nachrichtliche Übernahme)
  - Lärmschutzwand gemäß Gutachten Schallschutz

- VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "HP" am 07.11.1995 erfolgt. Heiligenhafen, den 29. Dez. 2003. Siegelabdruck Der Bürgermeister.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 7.22.11.1995 durchgeführt worden. Heiligenhafen, den 29. Dez. 2003. Siegelabdruck Der Bürgermeister.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Heiligenhafen, den 29. Dez. 2003. Siegelabdruck Der Bürgermeister.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die nachfolgend festgesetzten Anpflanzungen sollen mit Arten aus der "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" vorgenommen werden. Heiligenhafen, den 29. Dez. 2003. Siegelabdruck Der Bürgermeister.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.11.2003 bis 03.12.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Besuchen und Anzeigen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 24.10.2003 in der "HP" bekannt gemacht worden. Heiligenhafen, den 29. Dez. 2003. Siegelabdruck Der Bürgermeister.
  - Der katastermäßige Bestand am 15.04.03 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Heiligenhafen, den 29. Dez. 2003. Siegelabdruck Der Bürgermeister.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24. Dez. 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Heiligenhafen, den 29. Dez. 2003. Siegelabdruck Der Bürgermeister.
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), wurde am 24. Dez. 2003 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Dez. 2003 gebilligt. Heiligenhafen, den 29. Dez. 2003. Siegelabdruck Der Bürgermeister.
  - Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggt. Heiligenhafen, den 29. Dez. 2003. Siegelabdruck Der Bürgermeister.
  - Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 7. Jan. 2004 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 8. Jan. 2004 in Kraft getreten. Heiligenhafen, den 8. Jan. 2004. Siegelabdruck Der Bürgermeister.

- SATZUNG
- der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 65 (Bereich Am Lindenhof 22, Flurstücke 34/4, 34/5, 34/7, 34/12 und 35/4 der Flur 16)
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214), der Bstätt 1998 (I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 OL-Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 92 Landesbauordnung vom 01. März 2000, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24. Dez. 2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 für den Bereich "Am Lindenhof 22" (Flur 16, Flurstück 34/4, 34/5, 34/7, 34/12 und 35/4) - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - erlassen:
- Teil B - Text (es gilt die BauNVO 1990).
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
      - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" nicht zulässig.
      - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe", Nr. 4 "Gartenbetriebe" und Nr. 5 "Tankstellen" BauNVO nicht zulässig.
    - Ausbildung von Dachgeschossen (§9 Abs. 3 BauGB)
      - Mehrere übereinander angeordnete Dach- bzw. Stalplgeschosse sind unzulässig.
    - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
      - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
      - Die Errichtung von notwendigen Stellplätzen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
    - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
      - Die nachfolgend festgesetzten Anpflanzungen sollen mit Arten aus der "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" vorgenommen werden.
    - Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft
      - Fußwege, Hauszugänge sowie private Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur in wasserdurchlässiger Ausführung angelegt werden, bzw. das dort anfallende Oberflächenwasser muß in unmittelbarer angrenzenden Grünflächen versickert werden. Die unliegenden Pflanzbeete sind mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.
    - Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft
      - a) Anfallende unbelastete Oberflächenwasser sind, soweit technisch durchführbar, über ein Mulden-, Teilgewässer- und/oder Rigolenystem zu entwässern. Im Wurzelbereich von Bäumen sind keine Mulden zulässig. Kann das Oberflächenwasser nach fachtechnischer Berechnung und Berücksichtigung der örtlichen Boden- und Niveauverhältnisse nicht vollständig auf dem Grundstück versickert werden, ist ein Übergabeschacht zum öffentlichen Entsorgungnetz zulässig.
      - b) Flachdächer sind - soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden - extensiv zu begrünen.
      - c) Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A) festgesetzten Bereiche sind wie folgt anzulegen:
        - als Kräuterrasenflächen ohne Düngung
        - Anpflanzungen von mindestens 15 Bäumen
        - Anpflanzungen von mindestens 200 Sträuchern (1 St. / m<sup>2</sup>)
        - Die Strauchpflanzungen sind z.T. auch als Heckpflanzung nachzuweisen, hierfür gilt jedoch mind. 3 St. / m<sup>2</sup>, wobei hier nur 1 m<sup>2</sup> (3 Pflanzen als 1 Pflanze) anrechenbar sind.
    - Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
      - Im Bebauungsplan wird ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m zugunsten der Stadt Heiligenhafen festgesetzt.
    - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)
      - Die folgend festgesetzten Anpflanzungen sollen mit Arten aus der "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" vorgenommen werden.
    - Anpflanzen von Bäumen und Bodendeckern im Bereich von privaten Stellplätzen
      - Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen. Für den Wurzelraum jedes Baumes ist eine Fläche von mind. 4 m<sup>2</sup> Boden von Verriegelung freizuhalten. Die Baumpflanzschichten sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die mit der Baumscheibe können verringert werden, wenn diese als überfahrbare / gehbare Konstruktion ausgeführt wird und somit der Wurzelraum nachgewiesen werden kann.
      - Entlang der Grundstücksgrenzen ist eine blückerichte Bepflanzung mit einer Höhe von mind. 1,20 m herzustellen.
    - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern im Bereich von Stellplätzen
      - Zur Begrünung des Straßenraumes ist mindestens pro 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbäum anzuordnen.
      - Für den Wurzelraum jedes Baumes ist eine Fläche von mind. 4 m<sup>2</sup> Boden offen auszubilden und mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen. Die m<sup>2</sup> der Baumscheibe können verringert werden, wenn diese als überfahrbare / gehbare Konstruktion ausgeführt wird und somit der Wurzelraum nachgewiesen werden kann.
    - Anpflanzen von Sträuchern auf der privaten Grünfläche
      - Auf der privaten Grünfläche sind im Böschungsbereich heimische Sträucher anzupflanzen.
    - Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Straße "Am Lindenhof"
      - Zur Begrünung des Straßenraumes sind mindestens sechs hochstämmige Laubbäume derselben Gehölzart wie auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzupflanzen.
    - Fassadenbegrünung
      - Fensterlose Fassaden mit einer Fläche über 50 qm, gemessen bis zu einer Höhe von 6,00 m ab Geländeiveau, sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
    - Erhalt von Bäumen und Sträuchern
      - Eine Entfernung von Bäumen aus Sicherheitsgründen ist nur zulässig, wenn eine Ersatzpflanzung 1:1 vorgenommen wird.
      - Im Übrigen ist die Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes zu beachten und anzuwenden.
      - Bei Erschließungsmaßnahmen sowie Straßenbaumaßnahmen ist insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten und anzuwenden.
    - Lärmschutzmaßnahmen
      - Die im Plan dargestellte Lärmschutzwand entlang des Flurstücks 34/9 ist mit einer Höhe von 1,50 m (bezogen auf das Grundstück 34/9) herzustellen.
    - Sicherung der Erschließung gem. §123 Abs. 1 BauGB
      - Die Flurstücke 34/12 und 35/4 sind zu vereinen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein)

- Höhe und Beschaffenheit von Einfriedungen (§ 92 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO Schleswig-Holstein)
  - Einfriedungen sind entlang der Straße "Am Lindenhof" bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Ansonsten sind Einfriedungen lediglich entlang der äußeren Plangebietsgrenze zulässig. Soweit durch bestehende Zäune nicht gegeben, ist das geschützte Gehölzbiotop zeitweiser von "Außen" abzuzäunen. Zäune müssen so beschaffen sein, daß sie für Vögel und Kleintiere passierbar sind.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
  - Ersatzmaßnahmen innerhalb der gemäß § 15 a LNatschG Sch.-H. als Biotop geschützten Fläche (Biototyp "Naturaher Gehölzbestand")
  - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (B) sind nach LNatschG und in Abereinmüt mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen durchzuführen:
    - umfangreiche Säuberung der Flächen von Müll,
    - Beseitigung von Sturmschäden zur weiteren Schadensbegrenzung an den Gehäusen,
    - Bepflanzung von Kahlstellen mit heimischen Bäumen und Sträuchern, wobei auf den Erhalt der "Natürlichkeit im Erscheinungsbild" des Gehölzbestandes Rücksicht zu nehmen ist,
    - Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern als Ersatz für abgängige Arten,
    - Einzäunung des Geländes im Grenzsbereich, soweit nicht schon vorhanden, zur Sicherung gegen weiteren "Spielbetrieb" und Müllablagerung innerhalb der Biotopflächen.

HINWEISE

- Pflanzempfehlung, Aussagen zu Pflanzqualitäten und die "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" sind in der Begründung zum B-Plan nachzulesen.

ARCHITEKTEN + DESIGNER  
GRÄBNER · MÜLLER · BEHRING · DIEDERICHS

Planungsgruppe 11 - 28832 Adorf  
T 04822 / 9185-0  
F 04822 / 9185-10  
www.planungsgruppe.de  
verkehrsplanung@planungsgruppe.de

GRUPPE GME

Stadt Heiligenhafen  
Bebauungsplan Nr. 65  
"Am Lindenhof 22"

Planstadium: Satzung

Maßstab: 1 : 500 / 250

CAD-Nr.: W1062 B-St.: 1320/1819