

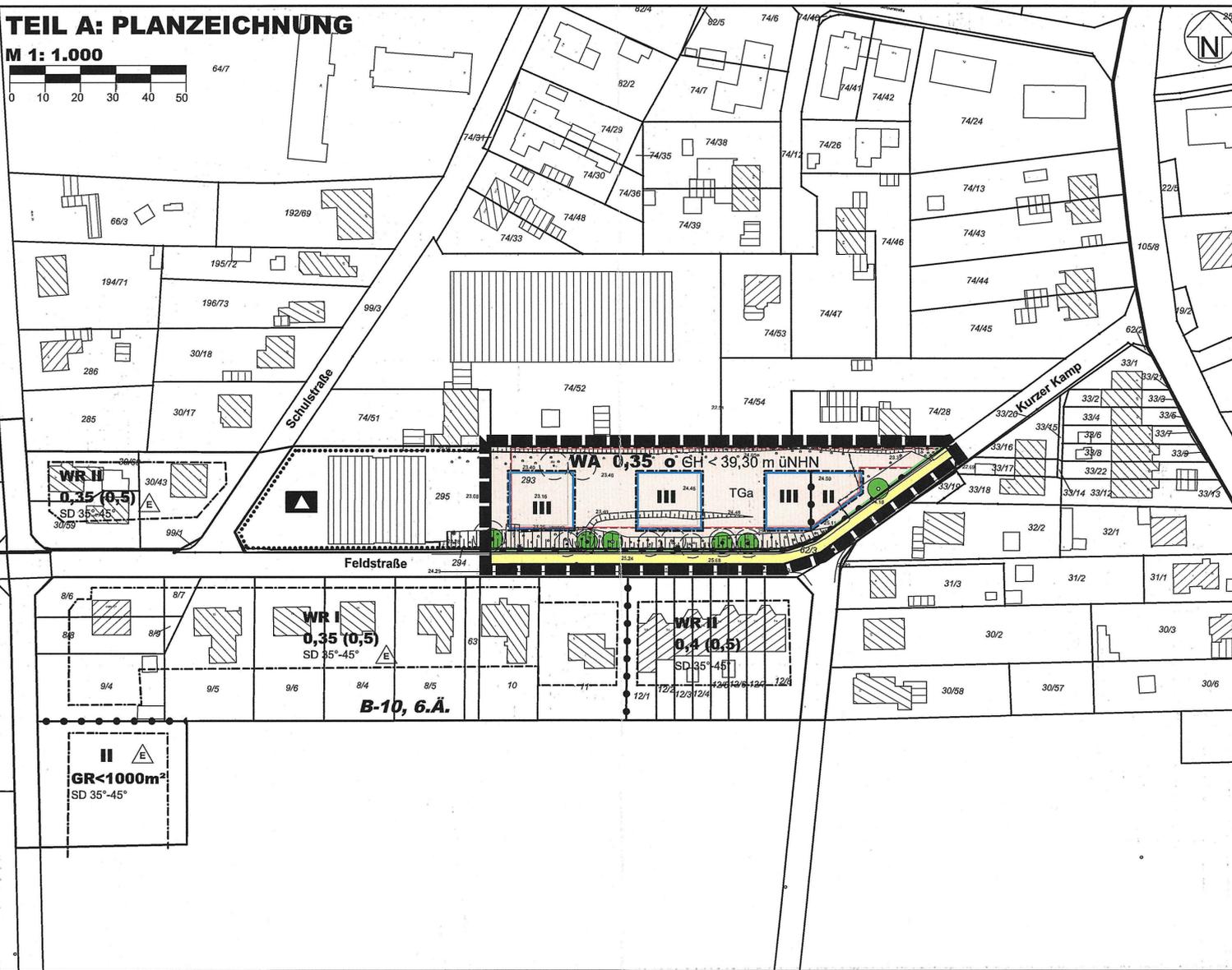
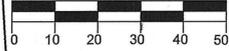
BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 12. ÄNDERUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PRÄMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.06.2017 folgende Satzung über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet nördlich der Feldstraße und des Kurzen Kamp und östlich der Schulstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 17.03.2017.
 - Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 08.12.2016 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 - Die Stadtvertretung hat am 08.12.2016 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 27.03.2017 bis einschließlich 27.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Arrangements während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 17.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Heiligenhafen, den 1.9. JULI 2017
- Siegel (Müller) -Bürgermeister-
- Der katastermäßige Bestand am 04.07.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Oldenburg i.H., den 9.5. JULI 2017
- Siegel -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.06.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.2017 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Heiligenhafen, den 1.9. JULI 2017
- Siegel (Müller) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Heiligenhafen, den 9.9. JULI 2017
- Siegel (Müller) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2.5. SEP. 2017 ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen 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 2.6. SEP. 2017 in Kraft getreten.
- Heiligenhafen, den 2. OKT. 2017
- Siegel (Müller) -Bürgermeister-

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL

GH < 39,30m GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE

— BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN

— STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

■ STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

— BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

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

● ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

● ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

TGa UMGRENZUNG FÜR FLÄCHEN FÜR EINE TIEFGARAGE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

○ VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

173/2 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO (BauNutzungsverordnung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

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

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gesamthöhe von 39,30 m über NHN darf für technische Anlagen und Solaranlagen bis zu einer Gesamthöhe von bis zu 41,00 m über NHN überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,7 überschritten werden.

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

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der "Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes" in der Fassung von 1992.

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10

für das Gebiet nördlich der Feldstraße und des Kurzen Kamp und östlich der Schulstraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 22. Juni 2017

