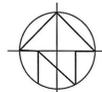


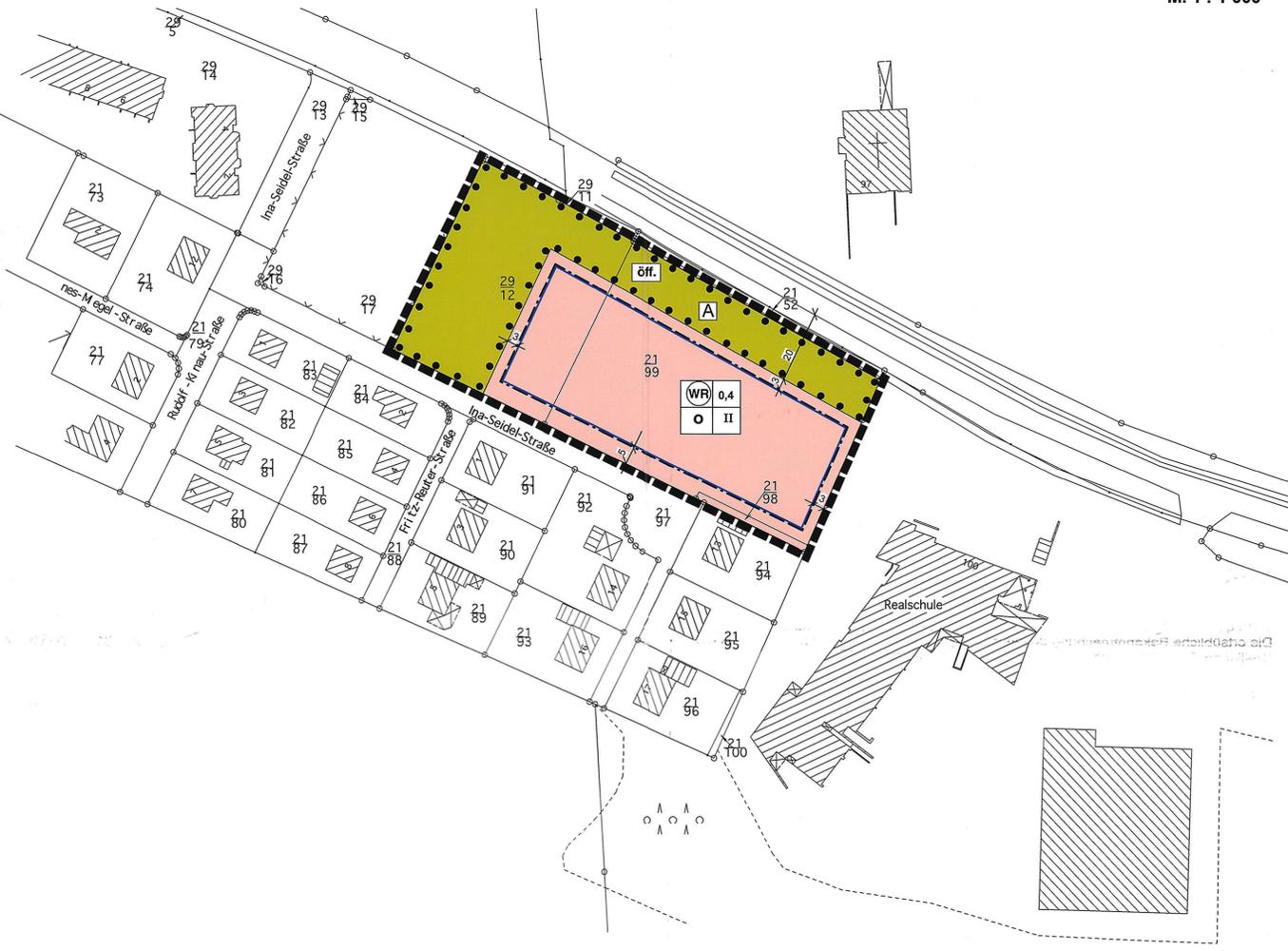
# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27, 2. ÄNDERUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

## PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



M. 1 : 1 000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

### 4. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Öffentliche Grünfläche

Abschirmungsgrün

### 5. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauNVO)

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

### 7. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

mögliche Baugrundstücksgrenzen

Bemaßung (Angaben in Meter)

## TEXT (TEIL B)

### 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

In dem Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Die Nutzung nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 18 BauNVO

Die Oberkante von Gebäuden darf eine Höhe von 11,00 m nicht überschreiten. Erforderliche Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 15,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der nordöstliche Rand der Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Ina-Seidel-Straße), der einem zulässigen Gebäuden am nächsten liegt. (§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

### 3.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Reinen Wohngebiet sind Wohn- und Schlafräume sowie Balkone und Terrassen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (hier: in Richtung Ina-Seidel-Straße) anzuordnen. Ausnahmsweise können Wohn- und Schlafräume mit ihren Fensteröffnungen auch zu anderen Gebäudeseiten ausgerichtet sein, wenn die Ausrichtung zur Ina-Seidel-Straße zu einer wesentlichen Erschwerung der Wohnungsgrundrissgestaltung führen würde und sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

### 4.0 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als Hecke mit standortgerechten, Laubgehölzen oder als Holzzaun bis zu einer Zaunhöhe von 1,20 m zu gestalten. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie innenseitig des Baugrundstücks hinter einer Hecke errichtet werden und die Hecke diese Einfriedung verdeckt.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" und Veröffentlichung im Internet am 02.12.2013 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang vom 11.12.2013 bis 06.01.2014 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.12.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 26.09.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 23.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.heiligenhafen.de](http://www.heiligenhafen.de) ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den 13. JULI 2020 Siegel

(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 13.07.2020 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 14. JULI 2020 Siegel

(öffentl. bestell. Vermessungsing.)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.06.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den 13. JULI 2020 Siegel

(Bürgermeister)

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

Heiligenhafen, den 13. JULI 2020 Siegel

(Bürgermeister)

11. 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 24. JULI 2020 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, 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 25. JULI 2020 in Kraft getreten.

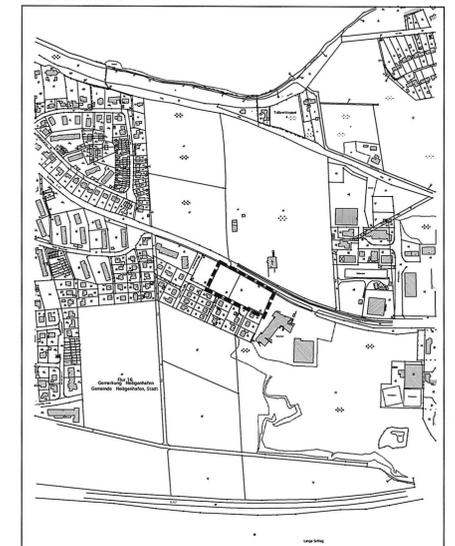
Heiligenhafen, den 27. JULI 2020 Siegel

(Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert wurde sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.06.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung für das Gebiet: "Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

ÜBER DEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 27, 2. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET :  
BEREICH ZWISCHEN INA-SEIDEL-STRASSE UND SUNDWEG

SATZUNGSENTWURF  
JUNI 2020

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS  
SCHWERIN