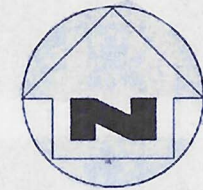


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## Amtlicher Lageplan

Maßstab : 1:1000

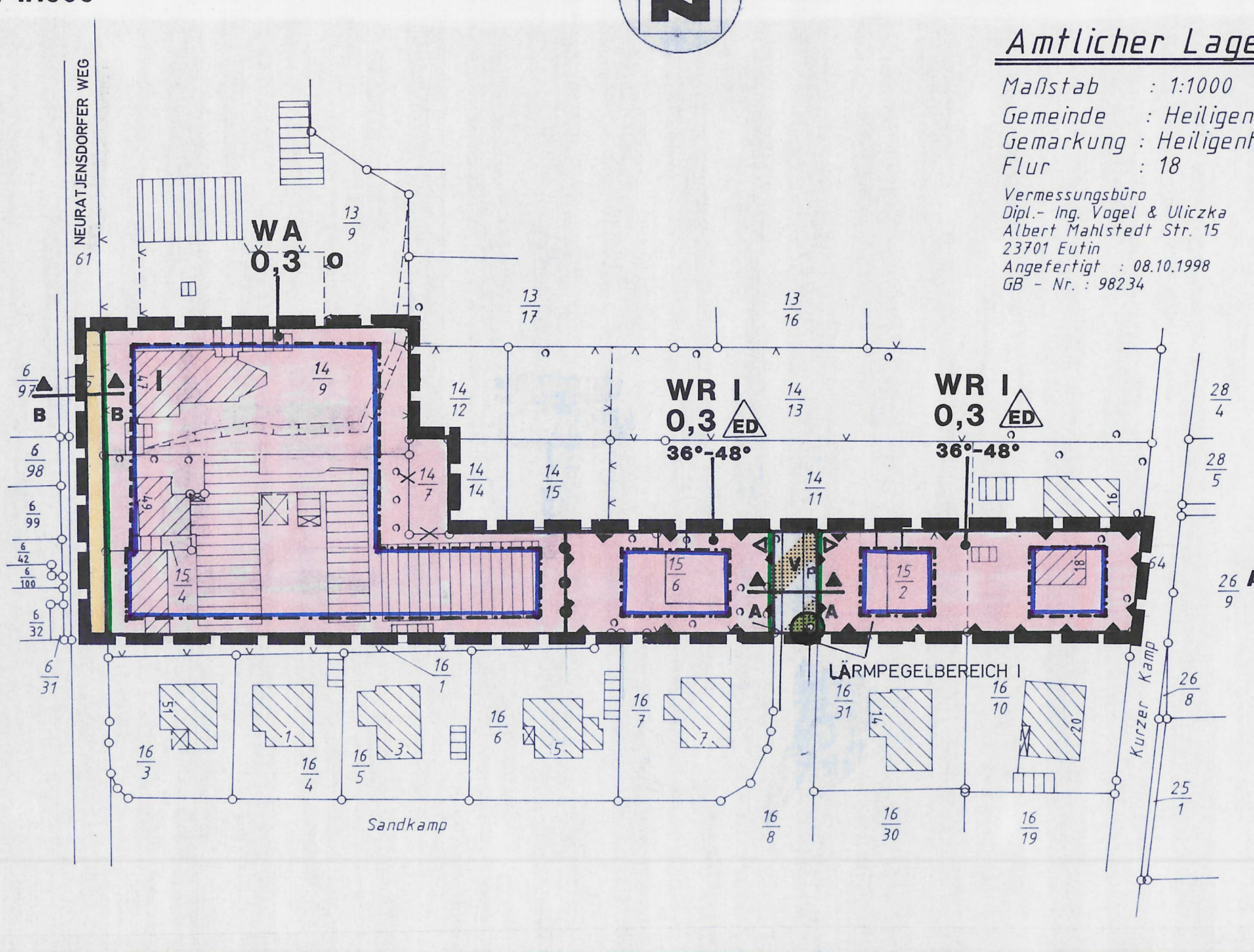
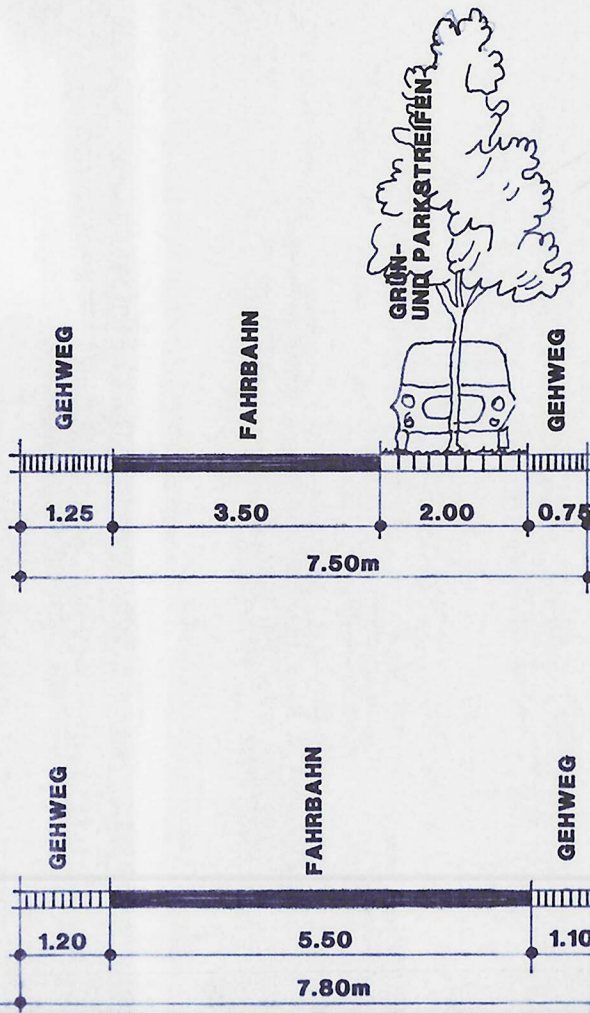
Gemeinde : Heiligenhafen

Gemarkung : Heiligenhafen

Flur : 18

Vermessungsbüro  
Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka  
Albert-Mahlstedt-Str. 15  
23701 Eutin  
Angefertigt : 08.10.1998  
GB - Nr. : 98234

## QUERSCHNITT M.: 1:100



# PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

## I. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB	ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO	SONSTIGE PLANZEICHEN § 1 Abs. 4 BauNVO
REINE WOHNGEBIETE § 3 BauNVO	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN VORKEHRUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO	LÄRMPEGELBEREICH I LÄRMPEGELBEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO
GRUNDFLÄCHENZAHL ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	DACHNEIGUNG
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
NUR OFFENE BAUWEISE	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
BAUGRENZE	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECHEBESTIMMUNG	
VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
EIN- UND AUSFAHRTEN	

# TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** (§ 4 BauNVO)
    - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im WA-0,3\*-Gebiet Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) allgemein zulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
  - BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
    - Im Reinen Wohngebiet ist die Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und von 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.
  - WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
    - Im Reinen Wohngebiet ist je Doppelhaus jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.
  - IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - In dem Reinen Wohngebiet (in dem Lärmpegelbereich I nach DIN 4109) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen (siehe Planzeichnung).
  - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sind als heimische, standortgerechte Laubbäume von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 2 m groß anzulegen und offen zu halten. Zusätzlich ist je Baugrundstück mindestens ein firstüberschreitender Einzelbaum zu pflanzen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS WR-GEBIET** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
  - MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**

Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene, unglasierte Dachpfannen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn Sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Außenwände: Rote oder gelbe Verblendung; Putz- oder holzverschaltete Flächen sind nur im Bereich der Traufseiten zulässig.
  - GARAGEN UND CARPORTS**

Garagen und Carports müssen mindestens 5 m von der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.
  - ZUFAHRTEN**

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus sicherungsfähigen, großflügigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster).

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/3110+7917-0) (GT)

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 21.10.1998) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 07.10.1999 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen der Feldstraße, dem Neuratjensdorfer Weg, dem Sandkamp und dem Kurzem Kamp, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **30. Juni 1998**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Heiligenhafener Post" am 15.07.1998 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.07.1998 bis zum 07.08.1998 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 10.12.1998 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 04.02.1999 bis zum 04.03.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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 25.01.1999 in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekanntgemacht worden.

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.06.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 26.07.1999 bis zum 26.08.1999 während der Dienstzeiten 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 16.07.1999 in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.10.1999 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Heiligenhafen, **29. Okt. 1999**



*Man*  
(Anders)  
- Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am **24.10.1999**, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung sind als richtig bescheinigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Eutin, **25.10.1999**



*Vogel*  
(Vogel)  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Heiligenhafen, **29. Okt. 1999**



*Man*  
(Anders)  
- Bürgermeister -

- Der Beschluß des Bebauungsplanes der 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 **- 8. Nov. 1999**... in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist **am - 9. Nov. 1999** in Kraft getreten.

Heiligenhafen, **- 9. Nov. 1999**



*Man*  
(Anders)  
- Bürgermeister -

# SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31

für das Gebiet am südlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen der Feldstraße, dem Neuratjensdorfer Weg, dem Sandkamp und dem Kurzem Kamp;

# ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 7. Oktober 1999

