TEIL A PLANZEICHNUNG M 1:500 STADT HEILIGENHAFEN B-PLAN NR.60 NORDWEIDE

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000 STADT HEILIGENHAFEN

LAGEPLAN 1: 500

Gemarkung: Heiligenhafen Flur : 2 Flurstück : 50/32 Gesch.-Nr. : 94052 Datum : 23.02.1994	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Detlef Ruwoldt Ulmenweg 13 23758 Oldenburg i.H. gefertigt nach örtlicher Vermessung und Katasterunterlagen

PLANZEICHENERKLÄRUNG PLANZEICHEN VO 1990

I. FESTSETZUNGEN

SO HOT	Sondergebiet Hotel	§ 11 BauNVO
SO HAP	Sondergebiet Hotelappartements	§ 11 BauNVO
SO KUR	Sondergebiet Kurmitteleinrichtungen	§ 11 BauNVO
SO SFS	Sondergebiet Spiel- u. Freizeitsport	§ 11 BauNVO
(0.5)	Geschoßflächenzahl	§ 9 (1) BauGB § 16 BauNVO
0.3	Grundflächenzahl	
IV	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
OKEG+5.00 OKT +3.75 TH 9.00	Oberkante Erdgeschoßfußboden, z. B. 5,00 m üNN Oberkante Terrain, z.B. 3,75 m üNN Traufhöhe, bzw. OK Brüstung Staffelgeschoß, z.B. 9,00 m über OKEG	§ 22 BauNVO
o / g	offene / geschlossene Bauweise	§ 23 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
G	Binsenflächen	§ 15 a LNatschG
G	G private Grünflächen Röhrichtflächen	§ 15 a LNatschG
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	
	neu zu pflanzende Bäume / Rasen	
	neu zu pflanzende Büsche	
	Knickanpflanzung	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (R Regenwasserrückhaltebecken)	§ 9(1)16 BauGB
F	Umgrenzung der Flächen für den Hochwasserschutz - Überschwemmungsgebiet (F Feuerlöschteich)	§ 9 (1) 16 BauGB
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (Sichtdreiecke)	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen u. Wege	§ 9 (1) 4 u. (22) BauGB

ZWECKBEST.
St Stellplätze
GGH Gemeinschaftsstellplätze
Tga Tiefgarage
Einfahrtsbereich

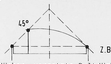
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Verrohrte Oberflächenwasserleitung	§ 9 (1) 13 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Abzubrechende Bauteile und fortfallende Begrenzungen
2	Teilgebietsbezeichnung
	Überdachungen
	Böschungen
	abzubrechende Mauern
	Mauern
+3.45	vorh. Geländehöhen in m NN
1.00	künftige Höhenlinie mit m NN
OKT+3.75	künftige Geländeoberkante
	ENTNAHMESTELLE des Löschwassers

TEIL B: TEXT

1) Gestaltungsmerkmale (§ 82 LBO):
Für die Gebäude der Hotelappartements, des Bettentraktes des Hotels und des Kurmittelhauses sind nur geneigte Dächer zulässig - Dachneigungen: 30 - 45° bei Sattel- und Pultdächern. Tonnendächer müssen innerhalb der Schnittfläche des umhüllenden gleichseitigen Dreieckes des Satteldaches mit 45° Dachneigung liegen. SIEHE SKIZZE:



Z.B. TONNENSCHALE ÜBER STAFFELGESCHOSS

Dachformen: Satteldächer, versetzte Pultdächer und Tonnenschalen, Dachüberstände mindestens 30 cm
Gauben sind giebelständig so in die Dachflächen zu integrieren, daß Ihre Achsen mit den darunterliegenden Fenstern übereinstimmen. Die Breite einer Gaube soll 2,50 m nicht überschreiten, die eines Frontspießes nicht mehr als 6 m.

Ausführung der Verkehrsflächen:
Die Geh- und Fahrflächen sind in Pflasterbauweise auszuführen. Zu verwenden ist ein wasserdurchlässiges Material (Steine mit großen Porenvolumen) oder Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen.

Die Stellplätze sind als wassergebundene Wegedecken auszuführen.

2) Die I-geschossigen Flachdächer des Hotels und die von einer Bebauung nicht abgedeckten Tiefgaragendächer sind als Vegetationsdächer auszubilden. In diesen Flächen sind Terrassen bis max. 7,5 m² mit einem wasserdurchlässigen Terrassenbelag integrierbar (§ 9 (1) 25 a).

3) Aufenthaltsräume sind aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 3,25 m üNN anzuordnen. (Rechtsgrundlage: Generalplan für Deichverstärkung, Deichverkürzung und Küstenschutz in Schleswig-Holstein vom 05.11.86 in Verbindung mit dem Landeswassergesetz).

4) Im Sondergebiet Spiel- und Freizeitsport sind die Flächen für Sport und Spielanlagen als Rasen anzulegen und zu unterhalten (§ 9 (1) 25a).

5) Nutzungsregelungen für Sondergebiet Spiel- und Freizeitsport
5a) Der Sport- und Spielbetrieb auf der So-SFS-Fläche ist auf die Tageszeiträume außerhalb der Nacht- und Ruhezeiten zu beschränken. Zulässig ist Sport- und Spielbetrieb nur innerhalb folgender Zeiten:
- an Werktagen: 08.00 bis 20.00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen: 09.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr

5b) Von den gesamten Sport- und Spielnutzungen darf innerhalb der oben festgesetzten Zeiten kein Lärm ausgehen, der im Bereich der angrenzenden Nutzungen einen Beurteilungsmittelungspegel von mehr als 45 dB(A) verursacht. Dies entspricht etwa einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² (Sportanlagenlärmschutzverordnung (§ 3 - 18. BImSchV).

6) Nutzungsregelungen für Grünflächen
Die Naturschutzfläche ist durch verschiedene Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen:
Die Böschungsbereiche und Abstandsflächen zu den Wegen sind vollständig mit dichten Gehölzbeständen zu bepflanzen. (Rechtl. Grundlage: § 9 (1) 20 BauGB)

Die Fläche ist ringsum etwa in mittlerer Höhe auf der Böschung einzuzäunen, so daß der Zaun optisch im Gehölzbestand verschwindet. (Rechtl. Grundlage: § 9 (1) 20 BauGB)

7) Pflanzvorgaben
Es dürfen ausschließlich heimische Pflanzenarten verwendet werden. (Rechtl. Grundlage: § 9 (1) 25 BauGB)

Auswahl von Gehölzarten, die geeignet sind für feuchte Standorte (F), windexponierte Standorte (W), Knicks (K) und zur Solitärbepflanzung (S):

ACER CAMPESTRE	(W,K)	PRUNUS PADUS	(F,W,K)
ACER PLATANOIDES	(F,W,S)	PRUNUS SPINOSA	(W,K)
ALNUS GLUTINOSA	(F,W,K,S)	QUERCUS PETREA	(W,S)
BETULA PUBESCENS	(F,F,K)	QUERCUS ROBUR	(W,K,S)
CARPINUS BETULUS	(F,W,K,S)	ROSA CANINA	(W,K)
CORNUS SANGUINEA	(F,W,K)	ROSA PIMPINELLIFOLIA	(W)
CORYLUS AVELLANA	(F,W,K)	ROSA RUBIGINOSA	(W)
CRATAEGUS MONOGYNA	(W,K)	RUBUS FRUTICOSUS	(F,W,K)
EUONYMUS EUROPAEUS	(F,W,K)	SALIX ALBA	(F,W,S)
FRANGULA ALNUS	(F,W,K)	SALIX AURITA	(F,W,K)
FRAXINUS EXCELSIOR	(F,W,S)	SALIX CAPREA	(F,W,K)
HIPPOPHAE RHAMNOIDES	(W)	SALIX CINEREA	(F,K)
ILEX AQUIFOLIUM	(F,W)	SAMBUCUS NIGRA	(F,W)
LIGUSTRUM VULGARE	(W)	SORBUS AUCUPARIA	(W,K)
LONICERA XYLOSTEUM	(W)	TILIA CORDATA	(W,S)
POPULUS TREMULA	(F,W,K)	ULMUS CARPINIFOLIA	(F,W,S)
PRUNUS AVIUM	(F,W,K,S)	VIBURNUM OPULUS	(W,K)

8) Die Errichtung von Drainanlagen ist unzulässig (§ 9(1)20 BauGB)

eingefügt gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.1995.
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.60 NORDWEIDE

FÜR DAS GEBIET NORDWEIDE, FLUR 2, FL.ST.91/31.50/32.50/33 TEILW. SÜDLICH DES FERIENPARKS, WESTL. DES EICHHOLZWEGES, NORDWESTL. DES FACHKLINIKGELÄNDES

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. IS. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466) und des BauGB Maßnahmegesetzes vom 28.04.1993 (BGBl. I, Seite 622), sowie nach § 82 Landesbauordnung vom 24.02.1983 (GVOBl.Schl.H. Seite 86) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 11.9.94, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 60 für das Gebiet Nordweide, Flur 2, Fl.St.91/31.50/32.50/33 teilw., südlich des Ferienparks, westlich des Eichholzweges, nordwestlich des Fachklinikgeländes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die BauNVO 1990.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenvers. vom: 29.4.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 18.5.93 erfolgt. — Heiligenhafen, den 14. Sep. 1994 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 9.3.94 durchgeführt. — Heiligenhafen, den 14. Sep. 1994 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.6.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. — Heiligenhafen, den 14. Sep. 1994 — Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenvers. hat am 22.6.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. — Heiligenhafen, den 14. Sep. 1994 — Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 4.7.94 bis 5.8.94 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am 23.6.94 in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekanntgemacht worden. — Heiligenhafen, den 14. Sep. 1994 — Bürgermeister

geändert gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.1995. — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 9.02.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. — 4.8.94 — Dipl.-Ing. Detlef Ruwoldt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Oldenburg/H.

7. Die Stadtverordnetenvers. hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 11.8.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. — Heiligenhafen, den 14. Sep. 1994 — Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB eingeschränkt ausgelegen. — Heiligenhafen, den 24. Juli 1995 — In Vertretung — Stadträtin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.8.94 von der Stadtverordnetenvers. als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenvers. vom 11.8.94 gebilligt. — Heiligenhafen, den 14. Sep. 1994 — Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 23.9.94 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 19.7.95 Az: 61-1-27-360 erklärt, daß
- keine Rechtsverletzungen nach § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht worden sind.
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. (ggf.: Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden). — Heiligenhafen, den 24. Juli 1995 — In Vertretung — Stadträtin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. — Heiligenhafen, den 24. Juli 1995 — In Vertretung — Stadträtin

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, 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 28.7.95 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 Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 28.7.95 in Kraft getreten. — Heiligenhafen, den 28. Juli 1995 — In Vertretung — Stadträtin

STADT HEILIGENHAFEN B-PLAN NR.60 NORDWEIDE M 1:1000