

# 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER STADT HEILIGENHAFEN

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



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V.m. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den B-Plan Nr. für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantenbrücke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am .....
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am ..... 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 ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) -Bürgermeister-

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

Eutin, den ..... Siegel (Vogel) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auflegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) -Bürgermeister-

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

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) -Bürgermeister-

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) -Bürgermeister-

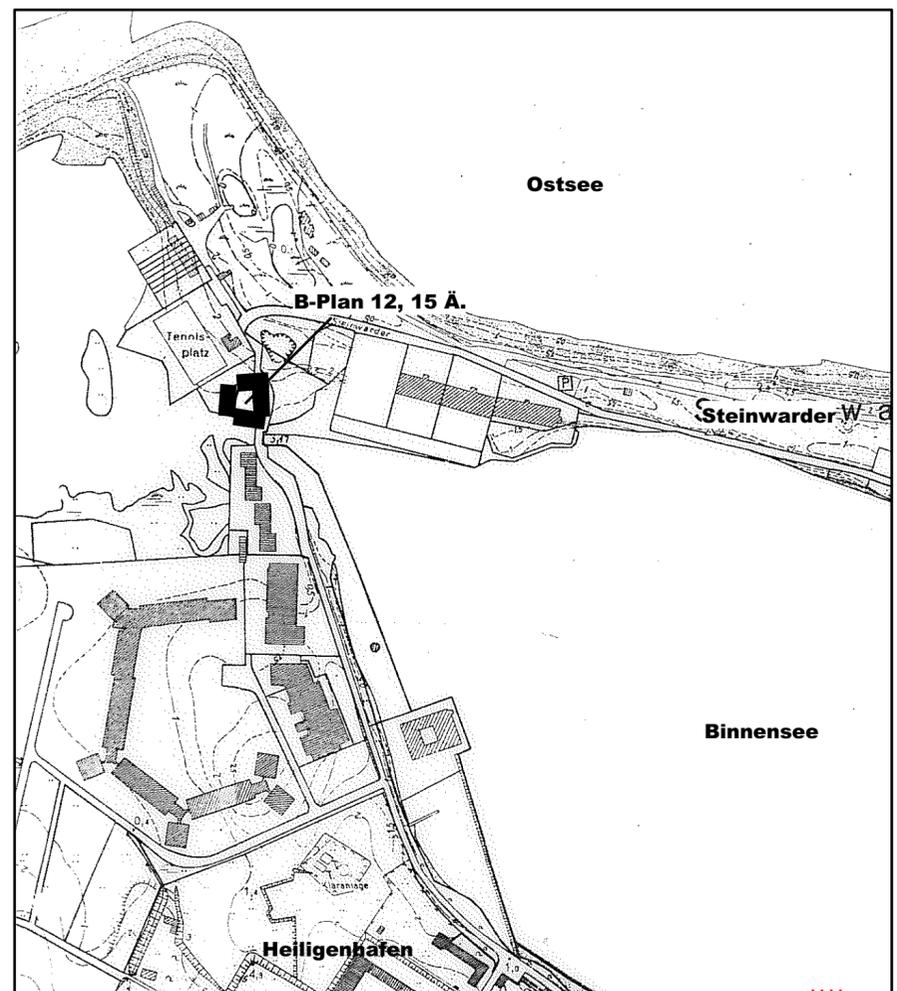
## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantenbrücke

## ÜBERSICHTSPLAN

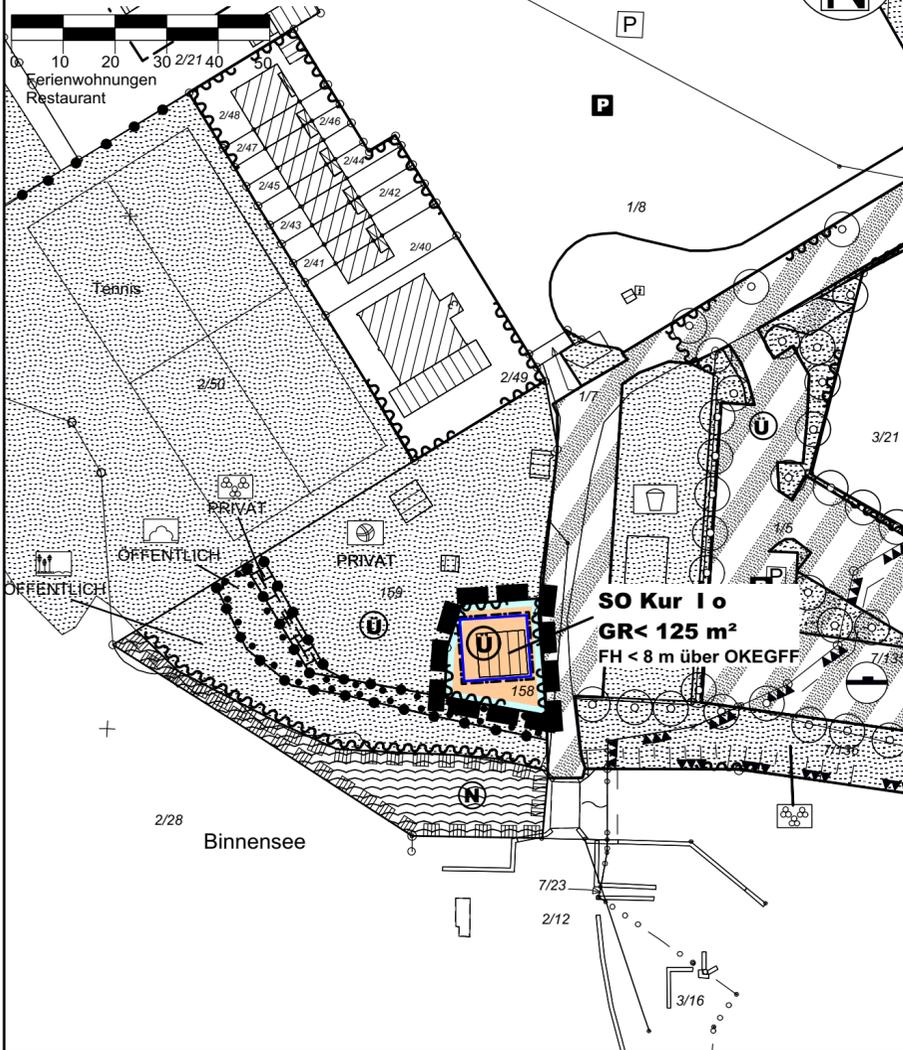
M 1:5.000

Stand: 17. Februar 2015



## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1: 1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET - KUR - § 11 BauNVO

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**GR < 125 m²** GRUNDFLÄCHE § 16 BauNVO

**I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**FH < 8 m über OKEGFF** FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

158 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET-

## 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 SONSTIGES SONDERGEBIET - KUR -** (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet -Kur- dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Kurgebiet dienen.

(2) Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

1. Laden und Schank- und Speisewirtschaft, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Ferienwohnungen im gesamten Sonstigen Sondergebiet - Kur - (Plangebiet) Bauungsplan Nr. 12) dienen,
2. Eine Betreiberwohnung.

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

**2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,55 m über die vorhandene, mittlere Geländehöhe der angrenzenden Promenade liegen.

**2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Kur - kann ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Außenterrassen um bis zu 110 m² nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Kur - kann ausnahmsweise für Balkone um bis zu 10 m² nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

**4. GARAGEN** (§ 21a BauNVO)

Freistehende Garagen sind im Sonstigen Sondergebiet unzulässig.

**5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

**5.1 DACHNEIGUNG**

Für den Hauptbaukörper wird eine Dachneigung von max. 45° festgesetzt.

**5.2. MATERIALIEN**

- (1) Für die Dacheindeckung sind glänzende oder reflektierende Materialien unzulässig. Für die Dacheindeckung sind nur rote Materialien zulässig.
- (2) Für die Fassadengestaltung sind Materialien in heller Farbgebung zulässig.