



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)**

**GRZ Überschreitung bis max. 0,6**

**Zulässige Zahl der Vollgeschosse, zum Beispiel 2 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

**Traufhöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, zum Beispiel 9,25 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)**

**Fristhöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß, zum Beispiel 11,10 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)**

**Oberkante der baulichen Anlage als Höchstmaß, zum Beispiel 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)**

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**

**offene Bauweise / abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)**

**Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

**Baugrenzen ausschließlich für ebenerdige Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

**Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO, 3 BauNVO)**  
Zweckbestimmung:  
St Stellplätze  
St Besucher Stellplätze für Besucher  
TGA Tiefgarage  
Müll Müllammelplatz zur Abholung

**Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Straßenbegrenzungslinie**

**private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spiel- und Grillplatz**

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
mit einem Geh- (G) / Fahr- (F) / Leitungsrecht (L) gemäß Beschriftung und Festsetzung zu belastende Fläche

### FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Bezeichnungen "1" bis "7" gemäß textlicher Festsetzungen**

**Örtliche Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

**WD 5°-10°** Dachform Walmdach; Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, zum Beispiel 5° bis 10° (§ 84 LBO)

**MD 40°-50°** Dachform Mansarddach mit Flachdachanteilen; Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, zum Beispiel 40° bis 50° (§ 84 LBO)

**FD** Dachform Flachdach (§ 84 LBO)

**Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**

**Bestehende Flurstücksgrenze**

**Flurstücksbezeichnung**

**Bestandsgebäude**

**Bestehende Geländebezüge bezogen auf NHN, z. B. 30,18 m**

**geplante Zufahrts-Rampen, Wege und Stellplätze (nur zur Information)**

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Nutzung durch Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen wie Wege und andere versiegelte Flächen nur bis zu einer Grundflächenzahl der in der Planzeichnung festgesetzten „GRZ-Überschreitung bis max.“ überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die höchstzulässige Gebäudehöhe regeln die Festsetzungen in der Planzeichnung. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG) mit +0,00 m.

**Bezugspunkte für die Gebäudehöhe sind**

- als „Traufhöhe“ (TH) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche,
- als „Fristhöhe“ (FH) der höchste Punkt eines geneigten Daches und
- als „Oberkante“ (OK) der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Oberkante, d.h. Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten, eines Gebäudes mit Flachdach.

Die festgesetzten Maße gelten inklusive aller Dachaufbauten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit abweichender Bauweise „a“ sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. **Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Ausbildung als Carports oder Garagen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Besucher-Stellplätze auf dem Baugrundstück nach dem Schlüssel je 3 Wohneinheiten 1 Besucher-Stellplatz nachzuweisen.

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Anlage von ebenerdigen Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Besucher-Stellplätze und zusätzlich beschränkt auf maximal 16 Besucher-Stellplätze in dezentraler Verteilung im Wohngebiet zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Für die in der Planzeichnung mit „GL 1“ bezeichnete Fläche wird

- ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und
- ein Leitungsrecht zugunsten der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das angrenzende Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.2 Für die in der Planzeichnung mit „GL 2“ bezeichnete Fläche wird

- ein Gehrecht zugunsten der Anlieger des angrenzenden Grundstücks des Allgemeinen Wohngebietes WA 2,
- ein Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen und
- ein Leitungsrecht zugunsten der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für das angrenzende Grundstück des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Solitärgehölz in Form eines hochstämmigen Laubbäumens mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist zur Begrünung der Stellplätze für je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein Solitärgehölz in Form eines hochstämmigen Laubbäumens mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 können auf die Pflanzvorgabe angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zur Begrünung ebenerdiger Stellplatzgruppen mit mehr als 5 Stellplätzen je angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „1“ sind mindestens 5 Solitärgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „2“ sind mindestens 8 Solitärgehölze in Form hochstämmiger Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe oder

- Stammhöhe oder Helzter der Qualität 3 x verpflanzl. 150 - 175 cm breit gemäß Gehölzliste 1 zu pflanzen.

Die restlichen Flächen sind dicht mit Sträuchern gemäß Gehölzliste 1 zu bepflanzen. Die Bepflanzung sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste 1 können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.6 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „3“ sind mindestens 3 Solitärgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „4“ sind mindestens 2 Solitärgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „5“ sind mindestens 5 Solitärgehölze, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen „6“ sind mindestens 5 Solitärgehölze, in Form hochstämmiger Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.7 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Grillplatz“ sind mindestens 3 Solitärgehölze in Form hochstämmiger Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.8 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut, befestigt oder für technische Anlagen benötigt werden, mit einer Pflanzsubstratdicke von mindestens 0,70 m herzustellen und intensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.9 **Gehölzliste 1**  
Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 6.5 sind folgende Baum- und Straucharten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

<b>Bäume</b>	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Betula pendula	Hänge-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Fagus sylvatica	Rot-Buche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Salix alba	Silber-Weide	
Salix caprea	Sal-Weide	
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	
Ulmus minor	Feld-Ulme	

### II. Baudrungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

#### 7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 In den Baugebieten sind die jeweils im Plan festgelegten Dachformen als Hauptdachformen zulässig. Es bedeuten:

- MD - Mansarddächer mit Flachdachanteilen,
- WD - Walmdächer,
- FD - Flachdächer.

Nebendächer wie Vordächer und Giebel dürfen auch in anderen Dachformen ausgeführt werden.

### HINWEISE

#### Regenwasserableitung

Aufgrund der begrenzten Leitungskapazität des vorhandenen Regenwasserkanals im Lütjenburger Weg darf Regenwasser vom Plangebiet insgesamt nur gedrosset mit einer Menge von maximal 15 l/s an das städtische Leitungsnetz abgegeben werden. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und ggf. auch Versickerung von Regenwasser auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen. Eine Ableitung über den vorhandenen Regenwasserkanal im Dazendorfer Weg scheidet aus, weil dort keine Kapazitäten mehr vorhanden sind.

#### Baumschutzsatzung

Im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Baumfällungen auf den Baugrundstücken sind abschließend durch die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 des Bebauungsplans auszugleichen. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

Für erforderliche Baumfällungen auf anderen Flächen, z.B. öffentlichen Verkehrsflächen, gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7 können hierfür nicht als Ersatzpflanzungen angerechnet werden.

### RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 3548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZ90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1909).

Landesbaurechtung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-Hol., S. 6).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVBl. Schl.-H., S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVBl. Schl.-H. S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. Schl.-Hol., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.07.2015 (GVBl. Schl.-Hol., S. 200, 203).

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Oldenburg i.H., den ..... Siegel (Ruwoldt) - Öffentl. Best. Verm.-Ing. -

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

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

### Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722), sowie nach § 84 der Landesbaurechtung (LBO) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-Hol., S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“ der Stadt Heiligenhafen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### Stadt Heiligenhafen

#### Bebauungsplan Nr. 89 für den „Bereich zwischen Dazendorfer Weg und Lütjenburger Weg“

#### Fassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

M 1 : 500 31.08.2016

**Planverfasser:**

**SWUP GmbH**  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

Babelberger Straße 40/41 10715 Berlin  
Harkuhder Weg 115 C 25451 Quickborn  
Lindenstraße 48 17419 Sebad Heringsdorf

Telefon 030 397 38 4-0  
Telefax 030 397 38 4-99  
www.berlin@swup.de

Telefon 04106 1766 88 80  
Telefax 04106 1766 88 81  
www.schl@swup.de

Telefon 038378 1225 47  
Telefax 038378 1225 65  
www.schl@swup.de

www.swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seebauer  
Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Matthias Franke