

BEBAUUNGSPLAN NR. 91 DER STADT HEILIGENHAFEN



PRÄAMBEL

Ausgenutzt in Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostbaken, Tremkamp 24, 23811 Bad Schwartau, www.pbb.de

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach dem Verfahren der Stadterweiterung vom xxxxxxxx der Stadterweiterung des Heiligenhafens für das Gebiet (Teil B), erfasst:
- Aufgeleitet aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadterweiterung vom 22.06.2017.
- Die frühere Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am xxxxxxxx. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am xxxxxxxx.
- Der Beschluss der Stadterweiterung vom 22.06.2017 wurde auf die Beibehaltung der Behörden und sonstigen Träger der Stadterweiterung im Sinne des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (LBO) 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 23.04.2018 bis 23.05.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (LBO) öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt. Die Auslegung ist von allen Interessierten schriftlich zur Niederschrift abgelesen werden können, an xxxxxxxx durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafende.de ins Internet eingestellt.
- Die Stadterweiterung ist von der Planung befristet sein können, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.

- Heiligenhafen, den
Siegel (Müller)
-Bürgermeister-
- Der satzungsmäßige Bestand am xxxxxxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschaffen.
Ostbaken LH, den
Siegel (Müller)
-Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Stadterweiterung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der Landesbauordnung (LBO) zur Kenntnis genommen. Die Stadterweiterung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xxxxxxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Heiligenhafen, den
Siegel (Müller)
-Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
Heiligenhafen, den
Siegel (Müller)
-Bürgermeister-

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadterweiterung sowie die Interessenten und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xxxxxxx durch Abdruck eines Hinweises in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Interessierten zu bestellen, § 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einsichtnahmeunterlagen geltend zu machen und das Erfordernis dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mehr am in Kraft getreten.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMAß

FH: 22 m ERSTE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

0 NN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAGNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

GST GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZU GUNSTEN DES FLURSTÜCKS 7/24

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DES RETTUNGSWESENS ZU BELASTENDE FLÄCHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLEGER UND RETTUNGSWESENS ZU BELASTENDE FLÄCHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG

FIRSTRICHTUNG

SDWD SATTELDACH / WALMDACH

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 12 BauNVO)
Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Straße unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb eines 10 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Friedrich-Ebert-Straße unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragen mit Zufahrten.

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ innerhalb des WA-0,25-Gebietes durch die Grundflächen der in Satz 1 bis § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,45 überschritten werden.
Innerhalb des WA-0,25-Gebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen, Balkone und Wintergärten gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO insgesamt um bis zu 20% überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Terrassen, Balkone und Wintergärten im Umfang der Ziffer 2.1 sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. BAUMSTÄNDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die im Plangebiet festzulegenden Baumstände können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und dem Grundstücksrand ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Innerhalb des WA-0,25-Gebietes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der Friedrich-Ebert-Straße liegen. Bei ansteigendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Oberkante der Friedrich-Ebert-Straße und der der Straßenseite abgewendeten Gebäudeseite. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Oberkante der Friedrich-Ebert-Straße und straßenseitiger Gebäudeseite.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

6.1 MATERIAL UND FORM DER WOHNBÄUDE IM WA-0,25-GEbiet
(1) Die Dachdeckung ist in rot bis braunen, Dachbännen und gleichartig herzustellen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.
(2) Die Außenwände sind in rot bis braunen Klirnkern herzustellen. Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

NACHRICHTLICHE MITTEILUNG
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der „Satzung der Stadt Heiligenhafen zum Schutz des Baumbestandes“ in der Fassung von 1992.

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Baubestandsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Heiligenhafen, Markt 4, 23774 Heiligenhafen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91

Für den Bereich südlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der Nibbestraße und westlich des Wildkoppelweges

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 11. Juli 2018

