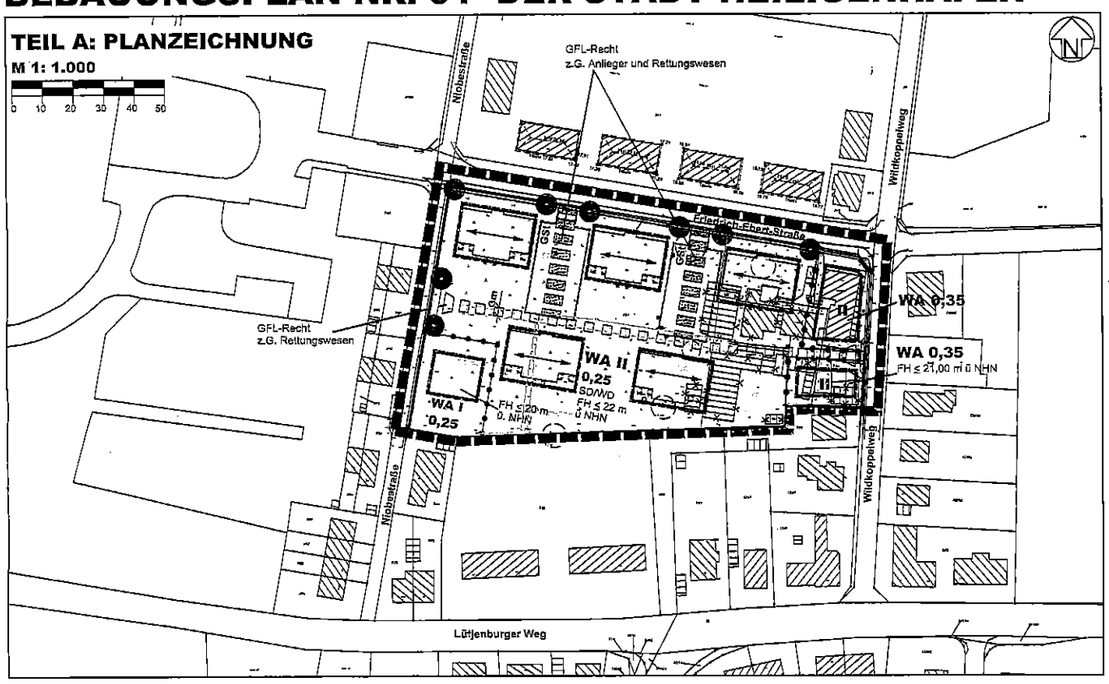
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 DER STADT HEILIGENHAFEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
FH≤ 22 m ü NHN	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

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

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
GSt	GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZU GUNSTEN DES FLURSTÜCKS 7/24	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DES RETTUNGSWESEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER UND RETTUNGSWESENS ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG — § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

FIRSTRICHTUNG

SD/WD SATTELDACH / WALMDACH

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

7/87 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung)

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
(1) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ innerhalb des WA-0,25-Gebietes durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,43 überschritten werden.
(2) Innerhalb des WA-0,25-Gebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen, Balkone und Wintergärten gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 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. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

6.1 MATERIAL UND FORM DER WOHNGEBÄUDE IM WA-II-0,25-GEBIET
(1) Die Dacheindeckung ist in rot bis rotbraunen Dachpfannen und gleichgeneigt herzustellen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.
(2) Die Außenwände sind in rot bis rotbraunen Klinkern 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 Babauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Heiligenhafen, Markt 4, 23774 Heiligenhafen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post" am xx.xx.xxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.07.2017 bis 11.08.2017 durchgeführt.
3. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 22.06.2017 wurde auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, abgesehen.
4. Die Stadtvertretung hat am 22.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 23.04.2018 bis 23.05.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Oldenburg i.H., den ..... Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

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

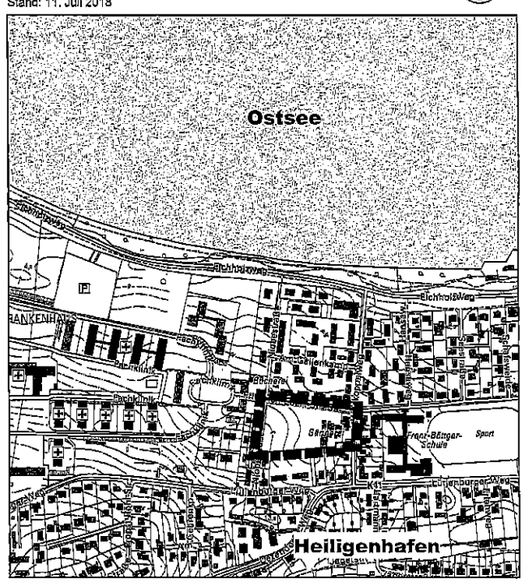
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

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

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in der „Heiligenhafener Post" 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

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

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91

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

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 11. Juli 2018