

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500
Es gilt die BauNVO 2017.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmärkte“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittelbedarf.
1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Grenzhandelsmärkten.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Abgrenzung 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; §§ 11-11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-18-22 BauNVO)
Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Erhalt von Bäumen
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
Baum, vorhanden / Baum, künftig fortfallend bzw. bereits gefällt
Gebäude und bauliche Anlagen, vorhanden
Gebäude, künftig fortfallend / Gebäude, bereits abgerissen
Stellplätze geplant
geplante Einteilung der Gemeinschaftsstellplatzanlage
geplante Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
vorhandene Geländehöhe bezogen auf Normalhöhennull, z.B. 7,27 m üNNH / Böschung
Bemaßung in Meter
Ortsdurchfahrt mit Kilometrierung

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) maximal 16,50 m üNNH über Normalhöhennull.
2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 beträgt die zulässige Oberkante (OK) für einen Werbepylon maximal 14,50 m üNNH (Meter über Normalhöhennull).
2.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO2 beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) maximal 17,50 m üNNH (Meter über Normalhöhennull).
2.4 Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen sind höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 mit abweichender Bauweise „a“ sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze „GSt“ zulässig.
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind Garagen unzulässig.
5.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist die Errichtung von Werbepylonen nur innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbepylon“ zulässig.
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.1 In den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

- 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Ein Abriss der Gebäude Sundweg 101, 103, 105 und die Fällung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01.12. bis 29.02. durchgeführt werden.
7.2 Für die Außenbeleuchtung in den Baugebieten ist nur die Verwendung von insektenfreundlichem Licht zulässig.
7.3 Als vorgezogene Ausgleich sind folgende Kästen/Verschaltungen an verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht herzustellen:
7.4 Als vorgezogene Ausgleich ist ein Dachbodenquartier im verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht herzustellen:
7.5 Als vorgezogene Ausgleich sind folgende Kästen/Verschaltungen an geeigneten verbleibenden älteren Bäumen im Geltungsbereich fachgerecht anzubringen:
7.6 Als Ausgleich sind 10 Kästen für Nischenbrüter und Höhlenbrüter fachgerecht anzubringen.
7.7 Als Ausgleich sind folgende Nisthilfen für Mehlschwalben auf der Rückseite des verbleibenden Teils des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht anzubringen:
7.8 Als Ausgleich sind 935 m² Gehölzfläche aus heimischen Gehölzarten und/oder Obstbaumarten als Ersatzlebensraum für Gehölzbrutvögel im gleichen Naturraum herzustellen.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
8.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Laubbau mit der Qualität 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, zur Gliederung und Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu pflanzen.
8.2 Für die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen“ festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind in Ergänzung der Straßenbaumpflanzung Winter-Linden (Tilia cordata) der Qualität hochstämmiger Laubbau, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe zu verwenden.
8.3 Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbau, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen.
8.4 Innerhalb der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung sind die einzelnen Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sowie Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
9.1 Dächer glänzende und spiegelfeld glasierte Materialien zur Dachendeckung sind nicht zulässig.
9.2 Gestaltung von Werbeanlagen
9.3 Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegt oder laufendem Licht.

HINWEISE

Beachtung DIN 18916
Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.
Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:
a) Pflanzgruben mit mindestens 12 m Durchmesser im Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,0 m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche eine ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet.
b) offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Flächen/Baumscheiben von mindestens 6 m² herzustellen.
c) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4
Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.
Baumschutzsatzung
Im Baugenehmigungsverfahren sind für die Baugrundstücke die erforderlichen Baumfällungen zu beantragen.
Hinweise für die Artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen 1 bis 3 (Fledermäuse)
Die Standorte für die CEF-Maßnahmen 1 bis 3 sind vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen.
Anlagen an Bundeswasserstraßen
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (BWStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwischungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVBl. Schl.-H., S. 369).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2942) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434).
Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVBl. Schl.-H., S. 391), 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.-H., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVBl. Schl.-H., S. 140).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.06.2016 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 20.10.2017.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 28.09.2017 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.
3. Die Stadtvertretung hat am 28.09.2017 den Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich 30.11.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 16.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung hat am 22.03.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
8. Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.04.2018 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 27.09.2018 gebilligt.

- 11. Der katastermäßige Bestand am 11.09.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
12. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
13. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.11.2018 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Zertifizierungserklärung
Diese digitale Fassung entspricht der rechtskräftigen Planausfertigung.

Satzung der Stadt Heiligenhafen über die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet "Grundstücke Sundweg 101-113"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVBl. Schl.-H., S. 369) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.09.2018 folgende Satzung über die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Stadt Heiligenhafen Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113“

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
Heiligenhafen, den 12.11.2018
Logo of SWUP GmbH featuring a stylized clover.