

Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Östlich Bergstraße, südlich Höhenweg

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.03.2015 (GVVOBl. Schl.-H. S. 94), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 38), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).



Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
Das festgesetzte SO-Gebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittelbedarf. Zulässig sind:
- ein Discount-Markt für den täglichen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m²,
- ein Frischemarkt für den täglichen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² und Getränkeangebot mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m².
Waren und Güter, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen (Aktionsware) sind auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB**
Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB**
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Die Gemeinschaftsstellplatzanlage wird den Nutzungen auf den Flurstücken 48, 49, 51/1 und 52/1 zugeordnet.
- Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB**
Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind vorhandene baurechtlich genehmigte Stellplätze sowie eine Bedarfszufahrt für die Feuerwehr.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
Auf der mit dem Index 1 festgesetzten Fläche ist ein naturnaher Waldrand zu entwickeln. Dazu sind Großbäume zu vereinzeln und durch heimische, standortgerechte Sträucher zu ersetzen.
Auf der mit dem Index 2 festgesetzten Fläche ist ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knick mit einem 1,25 m hohen, im Fuß 3,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall so anzulegen, dass in östliche Richtung ein 2 m breiter Streifen verbleibt. Die Pflanzung auf dem Knickwall soll dreireihig erfolgen. Je angefangene 20 m ist als Überhälter ein großkroniger Laubbaum in die Knickpflanzung zu integrieren. Der freizuhaltenen Streifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.
Die mit dem Index 3 festgesetzte Fläche ist der gelenkten Sukzession zu überlassen.
Dem Plangebiet werden 21.412 m² flächiger Ausgleich und 320 m Knickausgleich als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.
- Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB**
Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a db(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,ext}	
		Wohnräume	Büro Räume ²⁾
IV	66-70	40	35

¹⁾ Resulrierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen);
²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- Die schallechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.**
Für alle Neu-, Aus- und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB**
Stellplatzanlagen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen (1 Baum/10 Stellplätze).
Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünstreifen sind mind. 6 heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.
- Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB**
Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante des Höhenwegs im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage.
Nach § 31 (1) BauGB kann ausnahmsweise die zulässige Firsthöhe im Haupteingangsbereich um 2 m überschritten werden.
- Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO**
Dächer:
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 30°. Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Zur Betonung besonderer Bauteile sind auch andere Dachneigungen und Materialien zulässig. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Dachflächen bis zu einer Dachneigung von max. 15° sind nur zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung versehen werden. Solaranlagen sind zulässig.
Außenwände:
Für die Fassadengestaltung ist rotes Sichtmauerwerk zu verwenden. Zur Betonung besonderer Bauteile sind auch andere Materialien zulässig.
Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 8 m, bezogen auf die Oberkante des Höhenwegs im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage in Zuordnung zur Zufahrt zur Stellplatzanlage zulässig.

Hinweise

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG ist der Abriss des Aldi-Marktes artenschutzfachlich zu begleiten. Nach artenschutzfachlicher Überprüfung sind ggf. Ersatzquartiere für Fledermäuse entsprechend des vorgelundenen Besatzes im Plangebiet nachzuweisen. Die Baufeldräumung wird auf den Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar beschränkt.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u.ä.) können während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Heiligenhafen in 23774 Heiligenhafen, Markt 4, eingesehen werden.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand am 30. JUNI 2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg (Holstein), 18. JULI 2016 Siegel gez. T. Alexander Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2015 und 23.06.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Heiligenhafen, 28. SEP. 2016 Siegel gez. Heiko Müller Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.06.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begilligt.
Heiligenhafen, 28. SEP. 2016 Siegel gez. Heiko Müller Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30. SEP. 2016 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 1. OKT. 2016 in Kraft getreten.
Heiligenhafen, 4. OKT. 2016 Siegel gez. Heiko Müller Bürgermeister

Diese digitale Planfassung entspricht der rechtswirksamen Originalfassung des Bebauungsplanes Nr. 50, 2. Änderung und Ergänzung!

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.06.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50, 2. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- SO** Sonstiges Sondergebiet
- 0,4** Grundflächenzahl
- I** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- FH** Max. zulässige Firsthöhe

Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) 4, 22 BauGB

- GSt** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- GSt** Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie**

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Private Grünflächen**
- Grünstreifen**

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen**
- Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. I**

Sonstige Planzeichen

- Baugrenze gem. § 9 (1) 2 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Lärmpegelbereich gem. § 9 (1) 24 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB**
- Vermaßung in m**

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Anbauverbotszone gem. § 9 FStzG, § 29 StzWG**
- Knicks gem. § 21 LNatSchG**
- Waldabstand gem. § 24 WaldG**

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung**
- Vorhandene Böschungen**
- Künftig fortfallender Knick**

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Heiligenhafener Post am 15.07.2015 erfolgt.
- Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.07.2015 bis 11.08.2015 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung frühzeitig beteiligt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 20.07.2015 informiert und zur Äußerung aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 24.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und 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 08.04.2016 bis 09.05.2016 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.03.2016 in der Heiligenhafener Post ortsüblich bekannt gemacht.

Heiligenhafen, 28. SEP. 2016 Siegel gez. Heiko Müller Bürgermeister

Planstand: Satzungsauflerung



Planverfasser:

Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner
St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96
eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de