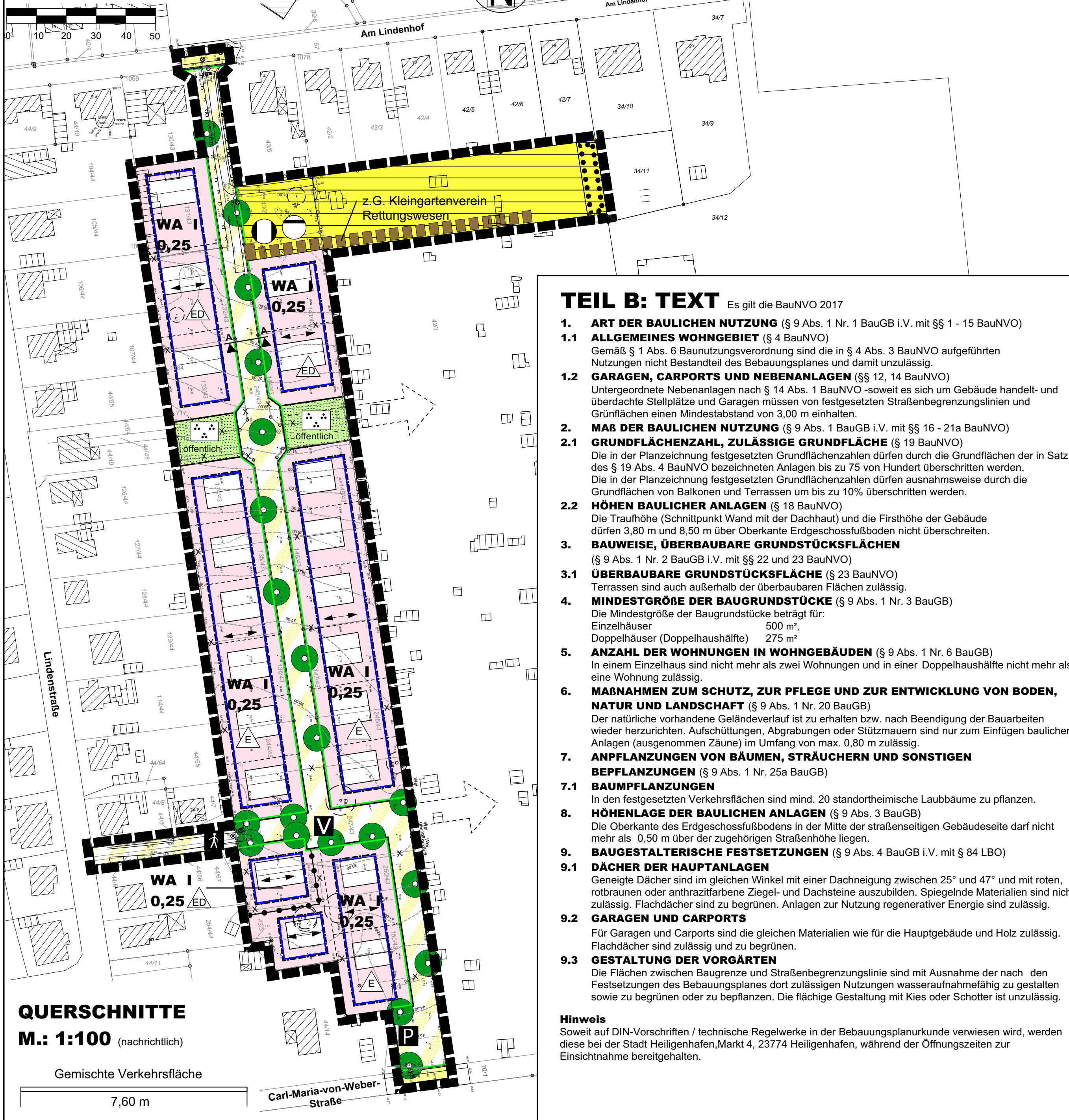


# BEBAUUNGSPLAN NR. 94 DER STADT HEILIGENHAFEN

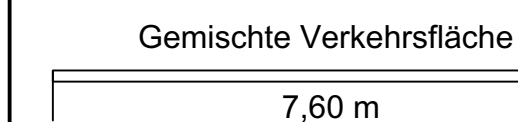
## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



### QUERSCHNITTE

M.: 1:100 (nachrichtlich)



## 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 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
  - 1.2 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauNVO)  
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO -soweit es sich um Gebäude handelt- und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und Grünflächen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächennzahlen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächennzahlen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 10% überschritten werden.
  - 2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand mit der Dachhaut) und die Firsthöhe der Gebäude dürfen 3,80 m und 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)
  - 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)  
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)  
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)  
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für:  
Einzelhäuser 500 m<sup>2</sup>,  
Doppelhäuser (Doppelhaushälfte) 275 m<sup>2</sup>
- 5. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- 6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen (ausgenommen Zäune) im Umfang von max. 0,80 m zulässig.
- 7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 7.1 BAUMPFLANZUNGEN**  
In den festgesetzten Verkehrsflächen sind mind. 20 standortheimische Laubbäume zu pflanzen.
  - 7.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäuseite darf nicht mehr als 0,50 m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen.
  - 7.3 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
  - 7.4 DÄCHER DER HAUPTANLAGEN**  
Geneigte Dächer sind im gleichen Winkel mit einer Dachneigung zwischen 25° und 47° und mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegel- und Dachsteine auszubilden. Spiegeldache Materialien sind nicht zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.
  - 7.5 GARAGEN UND CARPORTS**  
Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Hauptgebäude und Holz zulässig. Flachdächer sind zulässig und zu begrünen.
  - 7.6 GESTALTUNG DER VORGÄRTE**  
Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

### Hinweis

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

### GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENLINIEN

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

MÖGLICHE BAUMSTANDORTE

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



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 13b BauGB sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof", östlich der Bebauung "Lindenstraße", nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 24.09.2019.
2. Die Stadtvertretung hat am 25.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2020 bis 20.08.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.07.2020 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.heiligenhafen.de](http://www.heiligenhafen.de) ins Internet eingestellt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den 26.01.2021 Siegel (Brandt) -Bürgermeister-

5. Es wird bescheinigt, dass alle am 18.01.2021 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i.H., den 21.01.2021 Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

6. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.09.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den 26.01.2021 Siegel (Brandt) -Bürgermeister-

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

Heiligenhafen, den 26.01.2021 Siegel (Brandt) -Bürgermeister-

9. 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 01.02.2021 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 02.02.2021 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den 03.02.2021 Siegel (Brandt) -Bürgermeister-

### Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 94 der Stadt Heiligenhafen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Heiligenhafen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94

für ein Gebiet südlich der Bebauung "Am Lindenhof", östlich der Bebauung "Lindenstraße", nördlich "Carl-Maria-von-Weber-Straße"

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. September 2020

