Planzeichnung (Teil A)

Amtliche Planunterlage M. 1 : 1000
Stand: 17.12.1998

Ergänzung
Amtliche Planunterlage M. 1 : 1000
Stand: 9.3.1999

Aufgestellt: Katasteramt Oldenburg

Oldenburg i. H., den 12.3.1999

Aufgestellt: Katasteramt Oldenburg

Oldenburg i. H., den 28.1.1999

Zeichenerklärung

(auf der Grundlage der Planzeichenverordnung 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) — WR

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — WA

Sondergebiet "Ferienhäuser" (§ 10 BauNVO) — SO Ferienhäuser

Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) — WR 2 Wo

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) — 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) — (0,4)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — II

Zahl der Vollgeschosse - zwingend — (II)

Traufhöhe als Höchstgrenze — TH

Firsthöhe als Höchstgrenze — FH

OFF Erdgeschoss als Mindestmaß — OFF EG Mindestmaß 20cc NN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

offene Bauweise — o

nur Einzelhäuser zulässig — E

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinbedarf " Leuchtturm "

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Sonderfläche - Fußgängerbereich — J

Straßenverkehrsfläche

Sonderfläche - öffentliches Parken — P

Sonderfläche - Verkehrsberuhigung — V

6. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

Abfall

Niederschlagswasser

7. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung - Park

Zweckbestimmung - Strand

8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Erhalt und zur Pflege von Vegetation (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Erhalt und zur Pflege von Vegetation - Düne (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) — E

zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) — D

9. Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB und § 5 Abs. 1 DSchG)

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt — D

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) — St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) — St+Ga

mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrecht zugunsten von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen zugunsten des Flurstücks 53/5 (Leuchtturm Pelzerhaken) und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1Nr. 21 BauGB)

mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrecht zugunsten des Flurstücks 53/5 (Leuchtturm Pelzerhaken) und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1Nr. 21 BauGB)

mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1Nr. 21 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Höhenlage der Verkehrswege OK Fahrbahn mind. 2,00 m ü.NN — OK mind. 2,00m ü.NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bezeichnung des Baugebietes — (1)

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

nur Satteldach und Pultdächer zulässig — SD/P

13. Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung (in Meter)

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer — 53 / 4

Vorschlägen Grundstücksteilung, Straßen, Stellplätze

entfällt

Unverbindliche Fußwegverbindungen

Baumgruppe — HGb

Baumreihe — HGr

14. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

zu schützende Flächen nach §15a LNatSchG — §15a

Küstenschutzstreifen 100m Linie — RV 100 m

Gewässer - und Erholungsschutzstreifen 100m Linie (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 11 LNatSchG) — G u. E 100 m

Textliche Festsetzung (Teil B)

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Abweichend von § 3, Abs. 3, Nr. 1 und 2, BauNVO, sind in den Reinen Wohngebieten (WR) die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Läden und nicht störende Handwerkbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Abweichend von § 4, Abs. 2, Nr. 2 - 3, BauNVO, sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), die dort allgemein zulässigen Nutzungen:
- Nicht störende Handwerkbetriebe
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

1.3 Abweichend von § 4, Abs. 3, Nr. 4 und 5, BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind im Erdgeschoss nach § 1, Abs. 7, Nr. 1, BauNVO nur
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes

zulässig.

1.5 Das nach § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet "Ferienhäuser" dient Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit wechselnden Nutzern. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 8.000 m² festgesetzt.

Zulässig sind:
- Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal 80 m²
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften für die Deckung des täglichen Bedarfs der Ferienhausbewohner
- Wohnungen für Betriebsinhaber, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.

1.6 Innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) und des Sondergebietes "Ferienhäuser" darf die zulässige Grundflächenzahl, gemäß § 19, Abs. 4, BauNVO, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14, BauNVO nicht überschritten werden.

2.0 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind die Gebäude parallel zur Straßenkante zu errichten.

3.0 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

3.2 Abweichend von Punkt 3.1 ist in den Reinen Wohngebieten (WR) innerhalb des Vorgartens maximal ein Stellplatz zulässig.

3.3 Nebenanlagen sind in den Baugebieten nur in Form von Gartenlauben sowie Geräte- und Abstellräumen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 6,00 m² und eine Traufhöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

4.0

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Baumpflanzungen im Straßenraum
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den im Bebauungsplan angegebenen Standorten insgesamt mindestens 85 großkronige Laubbäume (Pflanzqualität mind. HS, STU 14/16, 3xv) zu pflanzen.

Je Straßenbaum ist eine mindestens 6 m² große unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.2 Baumpflanzungen im Bereich von Parkplätzen
Innerhalb der festgesetzten Parkplatzflächen in den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den vorgegebenen Standorten mindestens 6 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Je Baum ist eine mindestens 6 m² große unversiegelte Pflanzfläche vorzusehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Pflanzungen zum Ausgleich der Eingriffe im Sondergebiet "Ferienhäuser" innerhalb der privaten Grünfläche (Ausgleichsfläche A3)
Zwischen dem Sondergebiet "Ferienhäuser" und dem Reinen Wohngebiet (WR) sind auf der privaten Grünfläche mind. 21 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Entlang der rückseitigen Grundstücksgrenzen zum Reinen Wohngebiet (WR) sind weiterhin auf mind. 1.500 m² jeweils mind. 5 m breite und 30 m lange dichte Gehölzpflanzungen mit standortgerechten, landschaftstypischen Arten anzulegen. Je 2 m² Pflanzfläche ist mind. ein Strauch zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind den Eingriffen im Sondergebiet "Ferienhäuser" zuzuordnen.

4.4 Pflanzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes
Entlang der an das Wohngebiet angrenzenden Grundstücksgrenze ist eine mind. 1,8 m hohe dichte geschnittene Hecke mit geeigneten standortgerechten, landschaftstypischen Arten anzulegen. Je angefangene 10 m Grundstücksgrenze ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Auf der innerliegenden Seite der Hecke ist die Errichtung eines geschlossenen Palisadenzaunes als Lärmschutzmaßnahme festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.5 Pflanzungen im Sondergebiet "Ferienhäuser"
Innerhalb der realisierten Erschließungsflächen des Sondergebietes "Ferienhäuser" sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten mindestens 63 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Innerhalb des Sondergebietes "Ferienhäuser" sind mindestens 20% der Grundstücksflächen als parkartige Grünflächen anzulegen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte, landschaftstypische Arten zu verwenden. Es sind mindestens 30 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die Errichtung von Zäunen oder Mauern zur Grundstückseinfriedung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Anlage flacher, nicht abgedichteter Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zulässig.

4.6 Pflanzungen in den Reinen Wohngebieten
Innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mind. 3,00 m breite Gehölzstreifen mit standortgerechten, landschaftstypischen Arten anzulegen. Je 2 m² Pflanzfläche ist mind. ein Strauch zu pflanzen. Je angefangene 10 m Grundstücksgrenze ist ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.7 Erhalt von Einzelbäumen
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie an ihrem Standort durch Neupflanzung eines Einzelbaumes der gleichen Art oder einer standortgerechten, landschaftstypischen Art zu ersetzen.

4.8 Erhalt von Baum-/Gehölzreihen bzw. -gruppen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baum- und Gehölzreihen bzw. -gruppen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

5.1 Erhalt von Ruderalfluren und Küstendünen
Die Küstendünen (E2) sind zum Schutz vor Hunden und zu starkem Verbitt einzuäunen und dauerhaft der ungestörten Entwicklung zu überlassen.

Der Aufwuchs von nicht standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen ist zu entfernen und Neuaufwuchs dauerhaft zu verhindern. Pflegemaßnahmen sind nach Bedarf zu prüfen. Insbesondere in den trockenen Ruderalfluren (E3) sind ggf. Gehölze zu entfernen.

Die Einleitung unbelasteten Niederschlagswassers in feuchte Ruderalfluren ist zulässig.

5.2 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser
Innerhalb des Sondergebietes "Ferienhäuser" ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in nicht abgedichteten, flachen Mulden auf den privaten Grundstücken sowie innerhalb der privaten Grünfläche zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.

Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. das anfallende Niederschlagswasser in randlichen Mulden aufzufangen oder zu versickern. Auf Straßen anfallendes Niederschlagswasser ist zu reinigen und auf hierfür geeigneten Flächen zurückzuhalten.

5.3 Begrenzung bodenverbessernder Maßnahmen
Im Sondergebiet "Ferienhäuser" ist der Auftrag von Kompost, Oberboden oder anderen bodenverbessernden Substraten auf max. 10 % der Grundstücksflächen zulässig.

5.4 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 ("Strandwall")
Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen (A1 und A2) sind als Strandwall mit dem Ziel der Ausbildung einer vielfältigen Vegetation zu entwickeln. Hierzu sind vorhandene Vorsiegelungen und Befestigungen aufzunehmen und geschlossene dichte Rasendecken aufzureißen. Im Gelände können durch Bodenmodellierungen Senken und Kuppen ausgestaltet werden, die zu unterschiedlichen Standortverhältnissen führen. Die Anpflanzung von standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen ist auf max. 5% der Fläche zulässig. Im Gründeichungsplan ist eine mögliche Gestaltung der Flächen aufgezeigt.

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Ansaat, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Pflegemaßnahmen sowie ggf. ein zeitlich begrenztes Beweidungsverbot sind erforderlichenfalls durchzuführen. Die öffentliche Nutzung ist zulässig.

5.5 Dem Sondergebiet "Ferienhäuser" zugeordnete Maßnahmen innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen A3
Die öffentliche Grünfläche (A3) ist gem. der unter Punkt 4.3 aufgeführten Angaben zur Bepflanzung zu entwickeln. Die Anlage von flachen Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zulässig. Die Grünflächen sind mit dem Ziel feuchter und trockener Ruderalfluren zu entwickeln. Die Maßnahmen sind den Eingriffen im Sondergebiet "Ferienhäuser" zuzeordnet.

Ansaat, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Pflegemaßnahmen sowie ein zeitlich begrenztes Beweidungsverbot sind erforderlichenfalls durchzuführen. Die öffentliche Nutzung ist zulässig.

5.6 Wege in den öffentlichen Grünflächen
Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unversiegelt auszuführen.

6.0 Mit Fahrrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A1, am Südende des Wohnweges des Reinen Wohngebietes (WR), ist eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge mit einem Durchmesser von 21,00 m mit ausreichender Tragfähigkeit für Fahrzeuge mit 24 t zu errichten.

6.2 Innerhalb des Sondergebietes "Ferienhäuser" ist am südlichen Ende der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche Nr. 2 und 3 je eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge mit einem Durchmesser von 20,00 m mit ausreichender Tragfähigkeit für Fahrzeuge von 24 t zu errichten.

7.0 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist auf der vollen Länge der südlichen Grenze der Allgemeinen Wohngebiete WA(1) und WA(2) ein lückenloser Palisadenzaun mit einer Höhe von 2,00 m und einem Abstand von mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze als Schallschutzmaßnahme gegenüber den angrenzenden Stellplätzen des Baugebietes zu errichten. Die Nutzung der Stellplätze ist erst nach der Errichtung der Schallschutzmaßnahme zulässig.

8.0 Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S-H)

8.1 Dächer
Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude in den Baugebieten sind rote Dachpfannen zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

In den Reinen Wohngebieten sind für 1-geschossige Gebäude nur Dachneigungen zwischen 40° und 55° und für 2-geschossige Gebäude nur Dachneigungen zwischen 15° und 30° zulässig.
Dachaufbauten sind bis maximal 2/3 der dazugehörigen Trauflänge zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind für die 1-geschossigen Bauteile auch Flachdächer zulässig.

Für Garagen und Carports sind im gesamten Planungsgebiet auch Dachform auch Flachdächer zulässig.

8.2 Mülbehälter
Mülbehälter sind im gesamten Planungsgebiet in baulichen Anlagen unterzubringen.

8.3 Gestaltung der Flächen auf privaten Grundstücken
Gehwege auf privaten Grundstücken mit eingefriedetem Gehrecht sind mit den gleichen Materialien und in der gleichen Weise zu gestalten wie die angrenzenden Gehwege innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Einzelstellungs- und Stellplatzflächen vollflächig gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

8.4 Werbeanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und im Sondergebiet "Ferienhäuser" sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In den Reinen Wohngebieten (WR) sind Werbeanlagen nicht zulässig.

8.5 Einfriedungen
In den Reinen Wohngebieten (WR) sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen geschnittene Hecken aus Laubhölzern bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m anzulegen. Hinter den Hecken, mit einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze, sind Drahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Andere Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
Bei Einfriedungen der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Hecken oder eingegrünte Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zu verwenden. Je lfd. Meter Länge der Hecke sind 4 Pflanzen (Pflanzqualität mind. HS, StU 14/16, 3xv) aus der Artenauswahlliste A zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.
Artenauswahlliste A:
Liguster - ligustrum vulgaris
Weißdorn - crataegus monogyna
Rotbuche - fagus silvatica
Hainbuche - carpinus etulus

8.6 Wendemöglichkeiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge
Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche A1 und des Sondergebietes "Ferienhäuser" zu errichtenden Wendemöglichkeiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind in Schotterrasen herzustellen.

9.0 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Nachrichtliche Übernahme nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten gem. § 15a LNatSchG geschützten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9.2 Nachrichtliche Übernahme nach Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)
Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des v.g. Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindert oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirksamkeitswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anlage zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

10.0 Hinweise

10.1 Abwasserbeseitigung
Das im Planungsgebiet anfallende Abwasser ist der Kläranlage der Stadt Neustadt zuzuführen.

10.2 Anlagen für wassergefährdende Stoffe
Anlagen für wassergefährdende Stoffe (Tankanlagen, Lagerstätten) sind ordnungsgemäß zu reinigen. Beim Ausbau dieser Anlage ist die Wasserbehörde Ostholstein zu beteiligen. Werden Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt, ist die Wasserbehörde Ostholstein umgehend zu informieren.

10.3 Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen
Zur Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen gemäß §7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren.

Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken.
Der Flächenverbrauch durch Bauteileinnrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.ä.) sollte möglichst gering gehalten werden. Bei der Anlegung von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden.

10.4 Umgang mit dem Boden
Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden sollten eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen.

10.5 Meldung schädlicher Bodenveränderungen
Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

Vordruck Verfahrensvermerke für B-Pläne, Stand: 19.02.2001

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom _____.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am _____ erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt. / Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / §13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben von _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 _____ bis zum _____ während der Öffnungszeiten des Bauamtes (montags bis freitags von 08.00 - 12.00 Uhr, donnerstags zusätzlich von 14.00 - 17.30 Uhr) nach § 3 Abs. 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 _____ in dem Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
Neustadt in Holstein, den _____
_____
Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg in Holstein, den _____
_____
Leiter des Katasteramtes

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

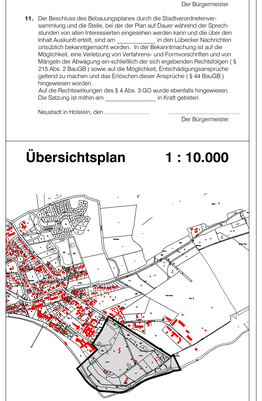
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ während der Öffnungszeiten des Bauamtes (montags bis freitags von 08.00 - 12.00 Uhr, donnerstags zusätzlich von 14.00 - 17.30 Uhr) erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.)
Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am _____ in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Neustadt in Holstein, den _____
_____
Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Neustadt in Holstein, den _____
_____
Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung 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 _____ in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ein schließlich 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 wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.
Neustadt in Holstein, den _____
_____
Der Bürgermeister

Übersichtsplan 1 : 10.000



Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 62

Pelzerhaken am Leuchtturm südlich der Wiesenstrasse

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

M. 1: 1000
0 10 50 100

Lübeck 12.06.2003

fsj freie architekten gmbh
curtiusstr.19 23568 lübeck