

15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER STADT HEILIGENHAFEN

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



PRÄMBEL

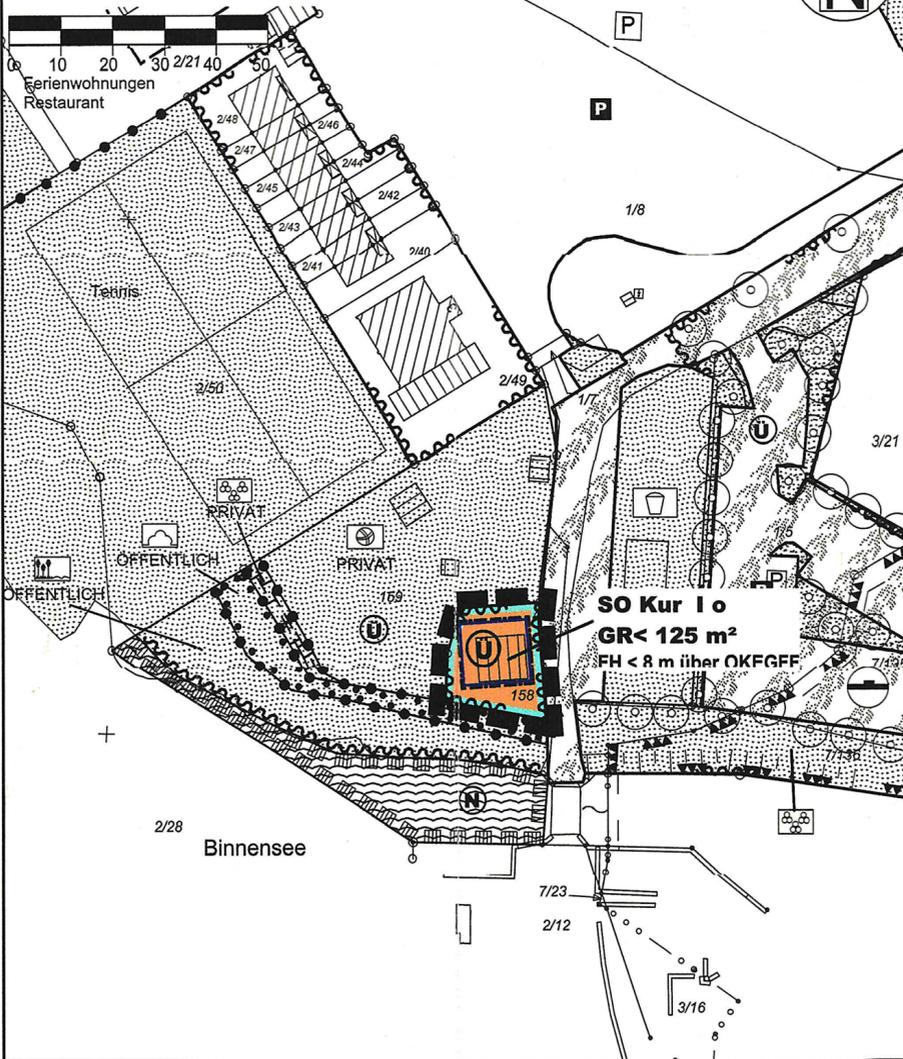
Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.03.2015 folgende Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder, nordwestlich der sogenannten Elefantbrücke, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.03.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 06.10.2014.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.-28.10.2014 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 01.10.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Stadtvertretung hat am 04.12.2014 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 22.12.2014 bis zum 09.01.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 12.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Heiligenhafen, den **15. APR. 2015**
 (Müller)
 -Bürgermeister-
- Oldenburg i.H., den **13. APR. 2015**
 (Ruwoldt)
 -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Heiligenhafen, den **15. APR. 2015**
 (Müller)
 -Bürgermeister-
- Heiligenhafen, den **15. APR. 2015**
 (Müller)
 -Bürgermeister-
- Heiligenhafen, den **23. APR. 2015**
 (Müller)
 -Bürgermeister-

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1: 1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

- | | | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO |
| | SONSTIGES SONDERGEBIET - KUR - | § 11 BauNVO |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | GR < 125 m² GRUNDFLÄCHE | § 16 BauNVO |
| | I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | |
| | FH < 8 m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHÖSSFERTIGFUSSBODEN | |

RECHTSGRUNDLAGEN

- | | | |
|--|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO |
| | OFFENE BAUWEISE | |
| | BAUGRENZE | |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- | | |
|--|------------------------------|
| | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN |
| | VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN |
| | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN |

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- | | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET- |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - KUR -** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet -Kur- dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die dem Kurgebiet dienen.
 - Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
 - Laden und Schank- und Speisewirtschaft, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Ferienwohnungen im gesamten Sonstigen Sondergebiet - Kur - (Plangebiet Bebauungsplan Nr. 12) dienen, Eine Betreiberwohnung.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlage darf nicht mehr als 0,55 m über die vorhandene, mittlere Geländehöhe der angrenzenden Promenade liegen.
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Kur - kann ausnahmsweise für nicht überdachte, gewerblich genutzte Außenterrassen um bis zu 110 m² nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.
 - Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet - Kur - kann ausnahmsweise für Balkone um bis zu 10 m² nach § 16 Abs. 5 BauNVO überschritten werden.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - GARAGEN** (§ 21a BauNVO)

Freistehende Garagen sind im Sonstigen Sondergebiet unzulässig.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - DACHNEIGUNG**

Für den Hauptbaukörper wird eine Dachneigung von max. 45° festgesetzt.
 - MATERIALEN**
 - Für die Dacheindeckung sind glänzende oder reflektierende Materialien unzulässig. Für die Dacheindeckung sind nur rote Materialien zulässig.
 - Für die Fassadengestaltung sind Materialien in heller Farbgebung zulässig.

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Heiligenhafen,
zwischen Binnensee und der Straße Am Steinwarder,
nordwestlich der sogenannten Elefantbrücke

ÜBERSICHTSPLAN

M 5.000

Stand: 19. März 2015

