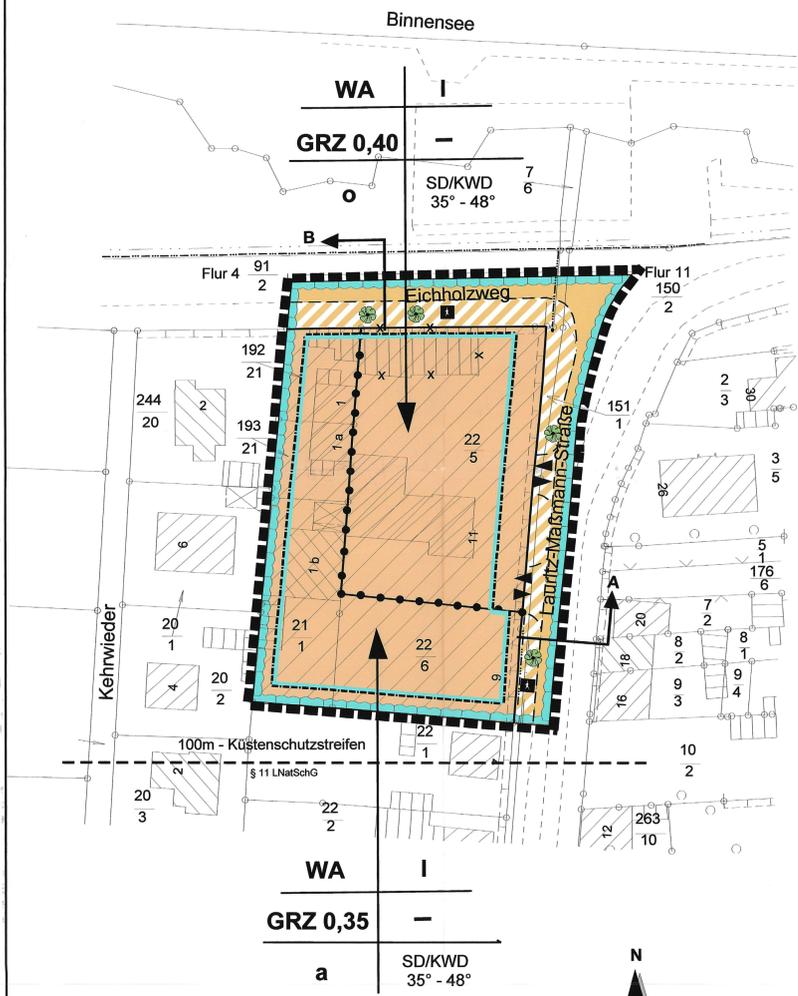


Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 77

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden von der Straße "Eichholzweg", im Osten von der Lauritz-Maßmann-Straße begrenzt und umfasst die Flurstücke 22/5, 22/6, 192/21, 193/21, 21/1 und 151/1.

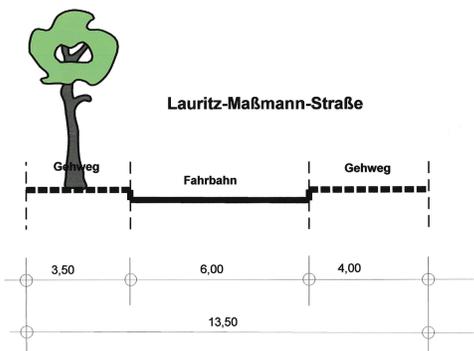
7
138



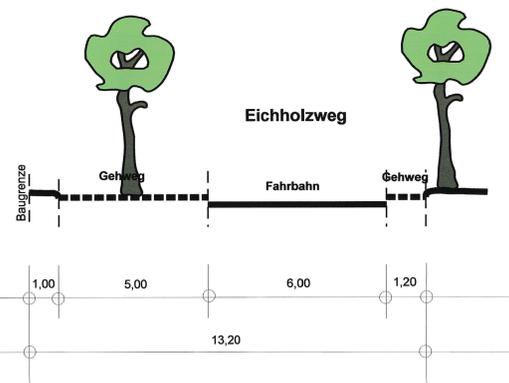
M. 1 : 500
Planzeichnung - Teil A

Nachrichtliche Übernahmen

Straßenprofile: M. 1 : 100 Schemaschnitt A



Schemaschnitt B



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§§ 1-15 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§§ 16-21a BauNVO

GRZ 0,40 Grundflächenzahl § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

I Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen.
§§ 22 u. 23 BauNVO

Baugrenze § 23 (1) BauNVO

o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

a Abweichende Bauweise
§ 22 (4) BauNVO

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Grundstückszu- u. -ausfahrten

Überschwemmungsgebiet
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

6. Anpflanzungen

Vorhandene und zu erhaltende Straßenbäume
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

7. Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes von Nutzungen
§ 16 (5) BauNVO

SD/KWD Satteldach/Krüppelwalmdach
§ 92 (1) LBO

35°- 48° Dachneigung § 92 (1) LBO

II. Nachrichtliche Übernahmen

100 m - Küstenschutzlinie
§ 11 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normencharakter

Flurgrenze

Flurstücksgrenzen

22/5 Flurstücksnummern

Vorhandene bauliche Anlagen

Vorhandene Nebenanlagen

Wegfallende Nebenanlagen

Text - Teil B

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§§ 1-15 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig:
die in der BauNVO unter § 4 Abs. (2) Nr. 2 zulässigen Schank- und Speisewirtschaften

2. Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die maximale Firsthöhe wird auf 9,00m, bezogen auf den Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen begrenzt.

§ 19 BauNVO

2.2 Zulässige Grundflächenzahl
§ 19 BauNVO

Das Flurstück 22/5 darf durch Flächen und Nebenanlagen, die der Anrechnungsregel unterliegen, um 0,40 auf 0,80 erhöht werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.
§§ 22 u. 23 BauNVO

3.1 Bei der an den Eichholzweg angrenzenden Grundstücksfläche ist die Baugrenze 1,00 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich sind:

- a) Lauritz -Maßmann -Straße
- b) Eichholzweg

5. Lärmschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Bei Umsetzung der Planung darf ein Geräuschpegel von 30 dB(A) innerhalb von Aufenthaltsräumen oder Gästezimmern nicht überschritten werden. Dabei müssen die den angrenzenden Straßen zugewandten Gebäudeteile mit Fenstern oder Türen ausgestattet sein, die ein Schalldämmmaß von mind. 31 dB(A) garantieren.

6. Hochwasserschutz
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

6.1 Der Erdgeschossfußboden baulicher Anlagen muss aus Schutz vor Hochwasser 0,90 m über Straßenmitte des Eichholzweges liegen.

7. Gestalterische Festsetzungen
§ 92 (4) LBO

7.1 Gebäudeaußenwände sind als grau verputzte Wände oder als rotes Sichtmauerwerk zulässig. Dacheindeckungen sind in roten oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig.

Planverfasser: Dipl. Ing. Gerd Seiler
Architekt u. Stadtplaner
Pamirweg 5b, O.T. Burg
23769 Fehmarn
Tel. 04371/ 87106
Fax: 04371/ 879372
E-Mail: g.a.seiler@t-online.de

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I. S. 2141), gültig in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. 01. 2000 (GVOBl. Schl.- Hol., S.47) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22. 04. 2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet südlich des Eichholzweges, westlich der Lauritz-Maßmann- Straße, mit den Flurstücken 22/5, 22/6, 192/21, 21/1 und 151/1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Verfahrensvermerke:

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21. 06. 2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 28. 09. 2007 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 08. 10. bis 22. 10. 2007 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10. 10. 2007 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- 1d) Die Stadtvertretung hat am 13. 12. 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25. 02. 2008 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22. 04. 2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27. 02. 2008 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1g) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Stellungnahmen der Träger Belange am 22. 04. 2008 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22. 04. 2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22. 04. 2008 gebilligt.

Heiligenhafen -3. Juni 2008


Bürgermeister

2) Der katastermäßige Bestand am 30. 04. 2008 sowie die Übereinstimmung der topografischen Bestandsangaben mit der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H.
09. 05. 2008


(Ruwoldt)
- Offent. best. Verm. -Ing. -

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Heiligenhafen, -3. Juni 2008


(Müller)
- Bürgermeister -

4) Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 77 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23. Juni 2008 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO), auf die Überleitungsvorschriften (§ 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO), wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am 24. Juni 2008 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, 25. Juni 2008


(Müller)
- Bürgermeister -

Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr.77

für das Gebiet südlich des Eichholzweges, westlich der Lauritz-Maßmann- Straße, mit den Flurstücken 22/5, 22/6, 192/21, 193/21, 21/1 und 151/1.

Auskünfte: