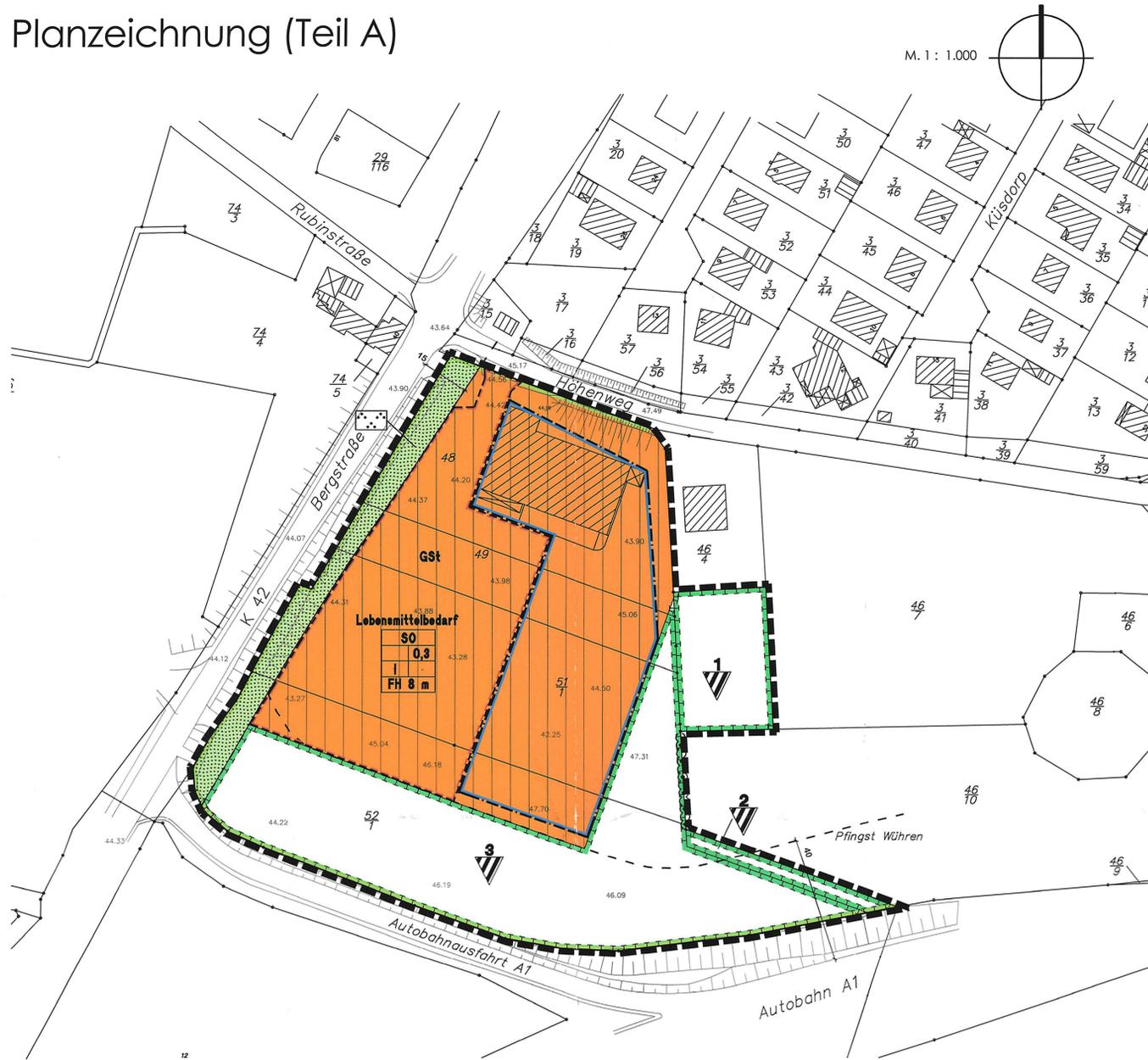


Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Bebauungsplan Nr. 50, 1. Änderung

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

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

- SO** Sonstiges Sondergebiet
- 0,3** Grundflächenzahl
- I** Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- FH** Max. zulässige Firsthöhe

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

- 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. 1
- Sonstige Planzeichen**
- Baugrenze gem. § 9 (1) 2 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- Vermaßung in m

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

- Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG
- Knicks gem. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- Höhenpunkte
- Vorhandene Böschungen

Text (Teil B)

1. 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. 900 m²,
- ein Frischemarkt für den täglichen Bedarf mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 Schlehens-Hasel-Knick mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall so anzulegen, dass in nördlicher Richtung ein 2 m breiter Streifen verbleibt. Je angefangene 20 m ist als Überhälter ein großkroniger Laubbaum in die Knickpflanzung zu integrieren. Der freizuhaltende Streifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

Die mit dem Index 3 festgesetzte Fläche ist der gelenkten Sukzession zu überlassen. Es ist eine durchgängige lineare freiwachsende Gehölzstruktur von mind. 145 m Länge anzulegen.

6. 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.

7. 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 Hauteingangsbereich um 2 m überschritten werden.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Dächer:

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 30°. Für die Dacheindeckung geeigneter 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 Stelle 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.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Heiligenhafener Post am 08.03.2010 erfolgt.
2. Die Öffentlichkeit wurde vom 17.03.2010 bis einschließlich 31.03.2010 nach § 3 (1) Satz 1 BauGB frühzeitig beteiligt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 03.03.2010 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 24.06.2010 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 12.07.2010 bis 12.08.2010 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.07.2010 in der Heiligenhafener Post ortsüblich bekannt gemacht.

Heiligenhafen, -7. April 2011, Siegel, Bürgermeister

6. Der katastrmäßige Bestand am 09. FEB. 2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg (Holstein), 05. APR. 2011, Siegel, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.10.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.10.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, -7. April 2011, Siegel, Bürgermeister

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

Heiligenhafen, -7. April 2011, Siegel, Bürgermeister

10. 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 8. April 2011 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 Entstehen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 8. April 2011 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, 11. April 2011, Siegel, Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 07.10.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Stadt Heiligenhafen

Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 50, 1. Änderung

Gebiet: östliche Bergstraße / südlicher Höhenweg

Planstand: Satzungsausfertigung



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

Rechtsgrundlagen:

BauGB 2007 BauNVO 1990 PlanZV 1990