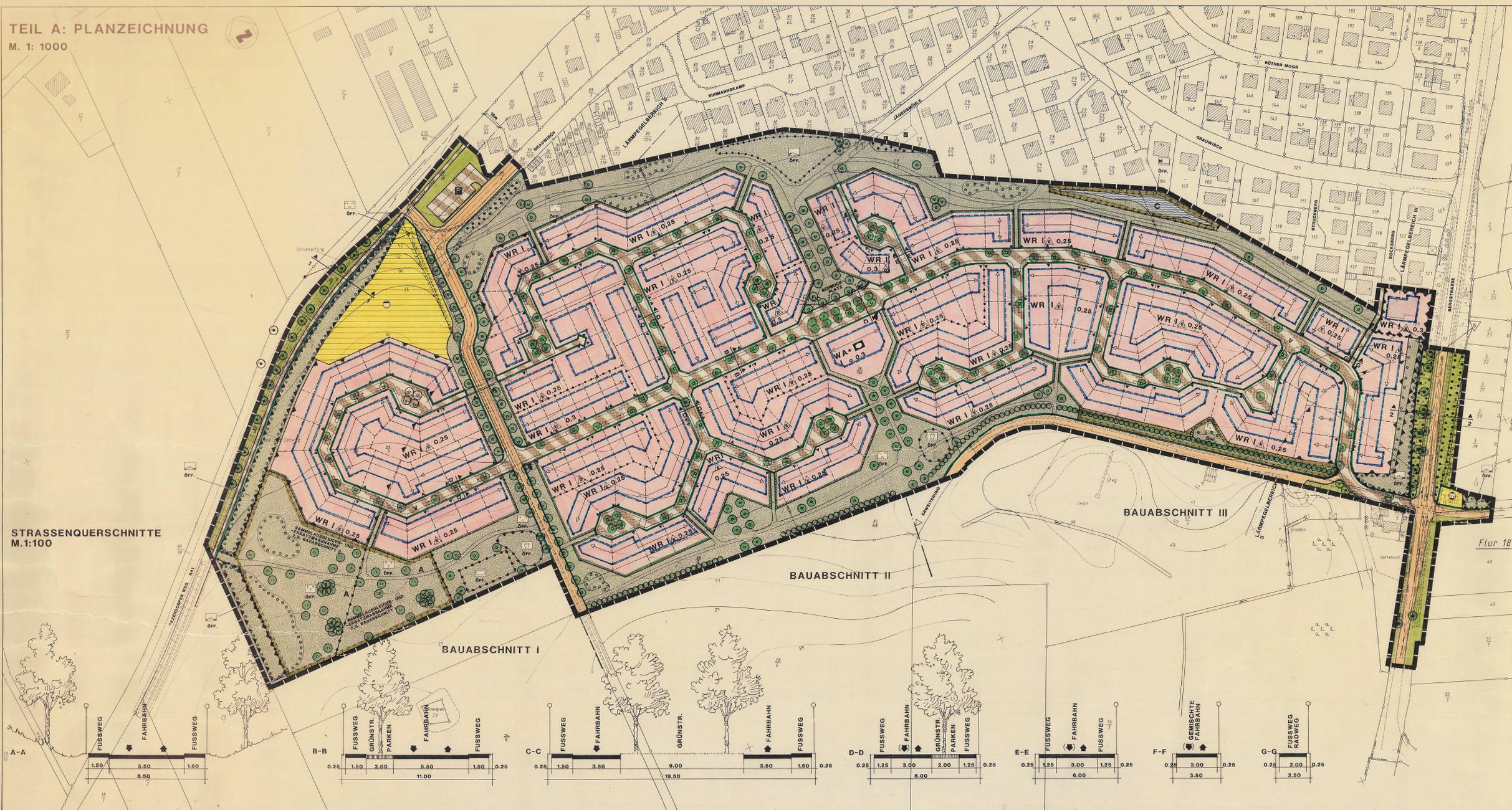


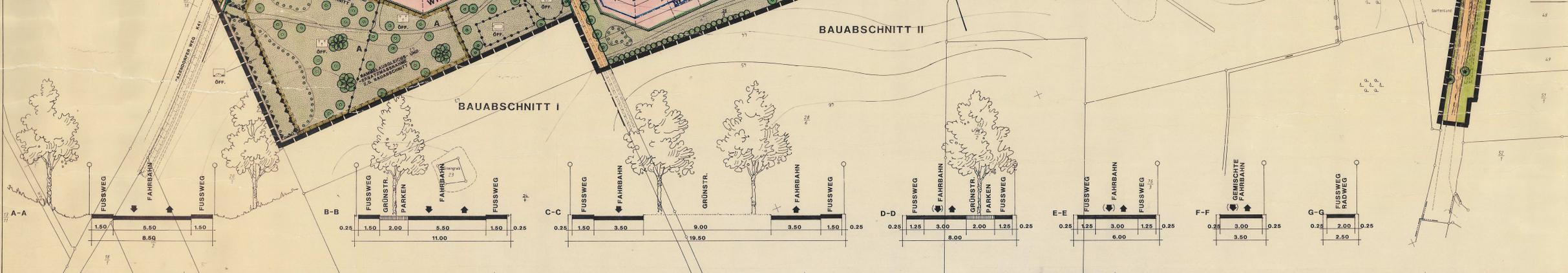
STADT HEILIGENHAFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 62

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1: 1000



STRASSENQUERSCHNITTE M.1:100



PLANZEICHEN

I. FESTSETZUNGEN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ART DER BAULICHEN NUTZUNG WR REINE WOHNGEBIETE WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL 1 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN o OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG BAUGRENZE VERKEHRSLÄCHEN STRASSENBEREICHUNGSLINIE STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	RECHTSGRUNDLAGEN § 9 Abs. 7 BauGB § 11-11 BauNVO § 3 BauNVO § 4 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 5, 22 und 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	VERKEHRSGRÜN EINFÄHRT VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH OFFENTLICHE PARKPLÄTZE FUSSWEG FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN ABWASSER (REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN) GAS TRANSFORMATORENSTATION GRÜNFLÄCHEN GRÜNFLÄCHEN PARKANLAGE / SPIELPLATZ BOLZPLATZ SPIELPLATZ RODELBERG / SPIELPLATZ ENTWICKELTE WILDWIESE	UFERSCHUTZSTREIFEN IMMISSIONSSCHUTZGRÜN OFF. ÖFFENTLICH PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ERHALTUNG VON BÄUMEN ANPFLANZEN VON BÄUMEN ANPFLANZEN VON KNICKS ANPFLANZEN VON HECKEN KLEINGEWÄSSER	SONSTIGE PLANZEICHEN ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMIS- SIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDE VORKEHRUNGEN LÄRMPFELBEREICH BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FIRSTRICHTUNG II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER VORHANDENE BAULICHE ANLAGE VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN KUNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN HÖHENLINIEN BÜSCHUNGEN	SICHTDREIECKE FUSSWEGE INNERHALB DER GRÜNFLÄCHEN FLÄCHENINDEX FÜR DIE ZUORDNUNG DER SAMMELAUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN ABGRENZUNG DER BAUABSCHNITTE SOZIALE ZWECKE DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN 15 m KREISSTRASSE STELIHANG IM BINNENLAND	QUERSCHNITTE M. 1:250 1-1 2-2
--	---	---	---	---	---	--

TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - REINES WOHNGEBIET** (§ 3 BauNVO)

a) Gemäß § 1 Nr. 1 BauNVO ist die in § 3 Abs. 3 Nr. 1. letzter Halbsatz BauNVO aufgeführte Nutzung "kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" nicht zulässig.
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)
 - BESTIMMUNG DES MASSSES DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 10 BauNVO)

a) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude im eingeschossigen Reinen Wohngebiet darf 3,50 m über Oberkante Erdgeschloßfußboden nicht überschreiten.
b) Gemäß § 10 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise in Handlage ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Erdgeschoss) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 15 BauNVO)

a) Die Erdgeschloßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,15 m über die Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudeseite.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudeseite.
- MINDESTGRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 450 m² und für Doppelhäuser 250 m².
- WOHNUNGEN IN WOHNHÄUSEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaus eine Wohnung zulässig.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrtrahnen, Oberkante ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrtrahnen nicht überschreiten. Als Ausnahme ist die Pflanzung und Erhaltung von räumlich begrenzten Grünflächen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i.V.m. § 8a BNatSchG)
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft B mit der Zweckbestimmung "Extensive Wildwiese" ist als ein Amphibien-Sommerlebensraum anzulegen und zu erhalten. (Sammelausgleichs- und ersatzmaßnahmen z.G. Baubauabschnitt III)
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft C mit der Zweckbestimmung "Überschutzstreifen" ist in den ausgewiesenen Bereichen des Uferbereiches möglichst flach zu profilieren. Die Wasserläufe selbst sind als ein Amphibienhabitat anzulegen und zu erhalten. (Sammelgleichs- und ersatzmaßnahmen z.G. Baubauabschnitt III) (Die zu verwendenden Instandhaltungs- und die Gestaltung des Amphibienlebens sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheibe hat mindestens 8 m² groß anzulegen und offen zu halten. (Die zu verwendenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)
 - Auf den Lärmschutzwällen ist eine geschlossene Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. (Die zu verwendenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. (Die zu verwendenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)
 - Die anzupflanzenden Knicks sind mindestens zweisäglich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (Die zu verwendenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)
 - Das Regenrückhaltebecken ist naturnah und landschaftsgerecht zu gestalten. (Die Gestaltung und Bepflanzung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)
 - Nicht bebauten Grundstücksteile sind zu begrünen. Auf den Wohnflächen ab 400 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Der Lärmschutzwall parallel zum Dazendorfer Weges 41 (als aktive Schallschutzmaßnahme) ist mit einer Mindesthöhe von 3,5 m - gemessen ab Oberkante der parallel zum Lärmschutzwall verlaufenden Straßenebene der Bergstraße - zu errichten.
 - Der Lärmschutzwall parallel zur Bergstraße (als aktive Schallschutzmaßnahme) ist mit einer Mindesthöhe von 3,5 m - gemessen ab Oberkante der parallel zum Lärmschutzwall verlaufenden Straßenebene der Bergstraße - zu errichten.
 - Im Bereich des Lärmpfegebereiches III nach DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen.
 - Im Bereich des Lärmpfegebereiches II (siehe Planzeichnung) parallel zum Dazendorfer Weg ist die DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (vom November 1988) bei dem Bau von Wohnungen zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.
 - Im Bereich des Lärmpfegebereiches II (siehe Planzeichnung) im dichten Pflanzgebiet ist die DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (vom November 1988) bei dem Bau von Wohnungen zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
 - DÄCHER**
Für die Hauptbauteile der Gebäude im eingeschossigen Reinen Wohngebiet werden Dächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° festgesetzt.
 - MATERIAL DER WOHNHÄUSE**
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
 - STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
 - EINFRIEDUNGEN**
Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen von maximal 1,00 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Maschendraht- oder Holzzaun gesetzt werden. (Die zu verwendenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 sowie nach § 12 der Landesbauordnung sind nach Bestätigung durch die Stadtverwaltung vom 20.06.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 62 der Stadt Heiligenhafen (als Gebiet im südöstlichen Ortsrand von Heiligenhafen zwischen Dazendorfer Weg 41, Grauwisch und Bergstraße - Bockberg/Grauwisch - bestehend aus den Planzeichnungen A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverwaltung vom 20. März 1998. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 02.07.97 erfolgt.
- Die früheste Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 8. bis 22. Juli 1998 während der Öffnungszeiten durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.08.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverwaltung hat am 03.12.97 der Entwurf des Bebauungsplans zur Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.02.98 bis 12.02.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Beteiligte und Anwohner während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder mündlich gehört gemacht werden können, am 26.01.1998 in der "Heiligenhafener Post" bekannt gemacht worden.
- Der latente Bestand an 23097 sowie die geometrischen Festsetzungen für neuen städtebaulichen Planung werden zu richtig besichtigt.

Heiligenhafen, 29.07.1998

Heiligenhafen, 2. Aug. 1998

Heiligenhafen, 1.8.1998

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 62

für das Gebiet am südöstlichen Ortsrand von Heiligenhafen zwischen Dazendorfer Weg 41, Grauwisch und Bergstraße - Bockberg/Grauwisch

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 10.000

