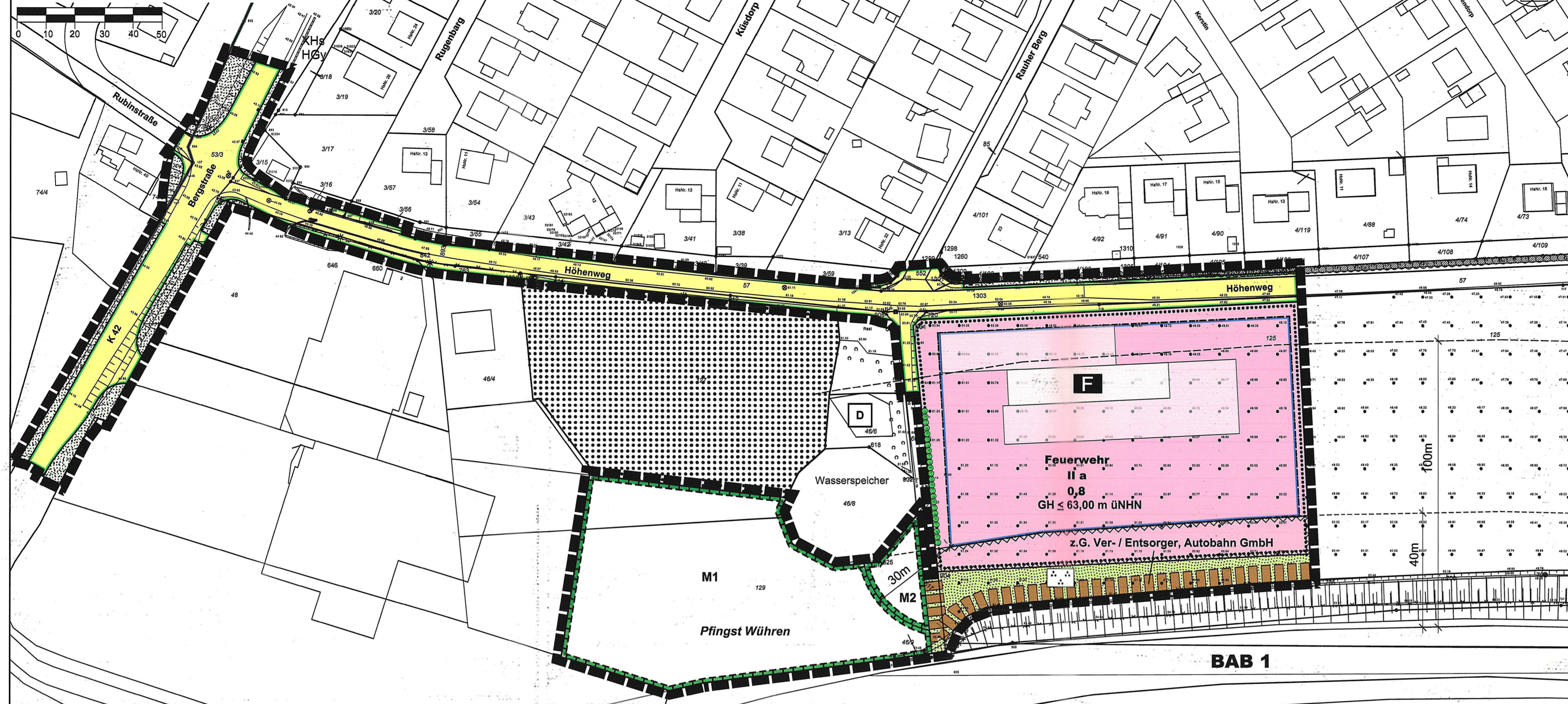


BEBAUUNGSPLAN NR. 98 DER STADT HEILIGENHAFEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
GH ≤ 63,00 m ü NNH	GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
--	------------------------------	------------------------

FEUERWEHR

	FEUERWEHR	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--	-----------	-------------------------

VERKEHRSLÄCHEN

	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	

GRÜNFLÄCHEN

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PARKANLAGE	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	ANPFLANZEN VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
M1	BEZEICHNUNG DER MAßNAHMENFLÄCHE	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	ANBAUVERBOTSZONE - 40 m ZUR AUTOBAHN -	§ 9 Abs. 1 FStrG
	ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE - 100 m ZUR AUTOBAHN -	§ 9 Abs. 2 FStrG
	VORHANDENE KNICKS	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

- 1.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- (1) Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" können für technische Anlagen (z.B. Übungsturm) abweichend von der festgesetzten Gesamthöhe, Höhen bis zu 77,00 m über Normalhöhennull zugelassen werden, sofern diese einen untergeordneten Teil der Gebäudeflächen (maximal 10%) einnehmen.
- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

- 2.1 BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- 2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
- Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen zulässig, wenn dieses für den Betrieb erforderlich ist.

3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sind zwei Wohnungen für Betriebspersonal (Feuerwehr) zulässig.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- 4.1 AUFFORSTUNG**
- Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist ein naturnaher Laubwald zu entwickeln. (Hinweise siehe Begründung).
- 4.2 SUKZESSIONSFLÄCHE**
- Auf der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 ist ein Waldsaum zu entwickeln. (Hinweise siehe Begründung).
- 4.3 HECKENNEUANLAGE**
- Auf der festgesetzten Fläche sind freiwachsende Hecken oder Gehölzflächen 3-reihig mit mindestens einem Gehölz pro m² aus regionaltypischen Laubgehölzen anzulegen. (Hinweise und Pflanzliste siehe Begründung).

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

- 5.1 DACHFORM**
- Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 5.2 DACHEINDECKUNG**
- Die Flachdächer sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Hinweise: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Heiligenhafen, Markt 4, 23774 Heiligenhafen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeglicher Art längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden, dies gilt auch für Aufschüttungen (Ablagerungen von Mutterboden o.ä.) oder Abgrabungen größerer Umfangs. Im Abstand bis zu 100 Metern gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Konkrete Bauvorhaben in der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen demzufolge einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 01.02.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Heiligenhafen für ein Gebiet am südlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Rauber Berg im Norden und der Bundesautobahn 1 (BAB 1) im Süden, einschließlich des Höhenweges bis zur Bergstraße im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15.07.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 06.10.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.10.2021 bis 28.10.2021 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 04.10.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 28.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 18.10.2023 bis 16.11.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.10.2023 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.10.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Heiligenhafen, den **6.4. JUNI 2024**

(Kuno Brandt) -Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster festgesetzten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Oldenburg i.H. den **30.05.24**

(Alexander) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.02.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.02.2024 als **Satzung** beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Heiligenhafen, den **6.4. JUNI 2024**

(Kuno Brandt) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Heiligenhafen, den **6.4. JUNI 2024**

(Kuno Brandt) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassendem Exposé auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **6. JUNI 2024** durch Abdruck eines Hinweises in der „Heiligenhafener Post“ 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erfolgen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin arh **5. JUNI 2024** Kraft getreten.
Heiligenhafen, den **1.7. JUNI 2024**

(Kuno Brandt) -Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98

für ein Gebiet am südlichen Ortsrand von Heiligenhafen, zwischen Rauber Berg im Norden und der Bundesautobahn 1 (BAB 1) im Süden, einschließlich des Höhenweges bis zur Bergstraße im Westen

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 11. Januar 2024

