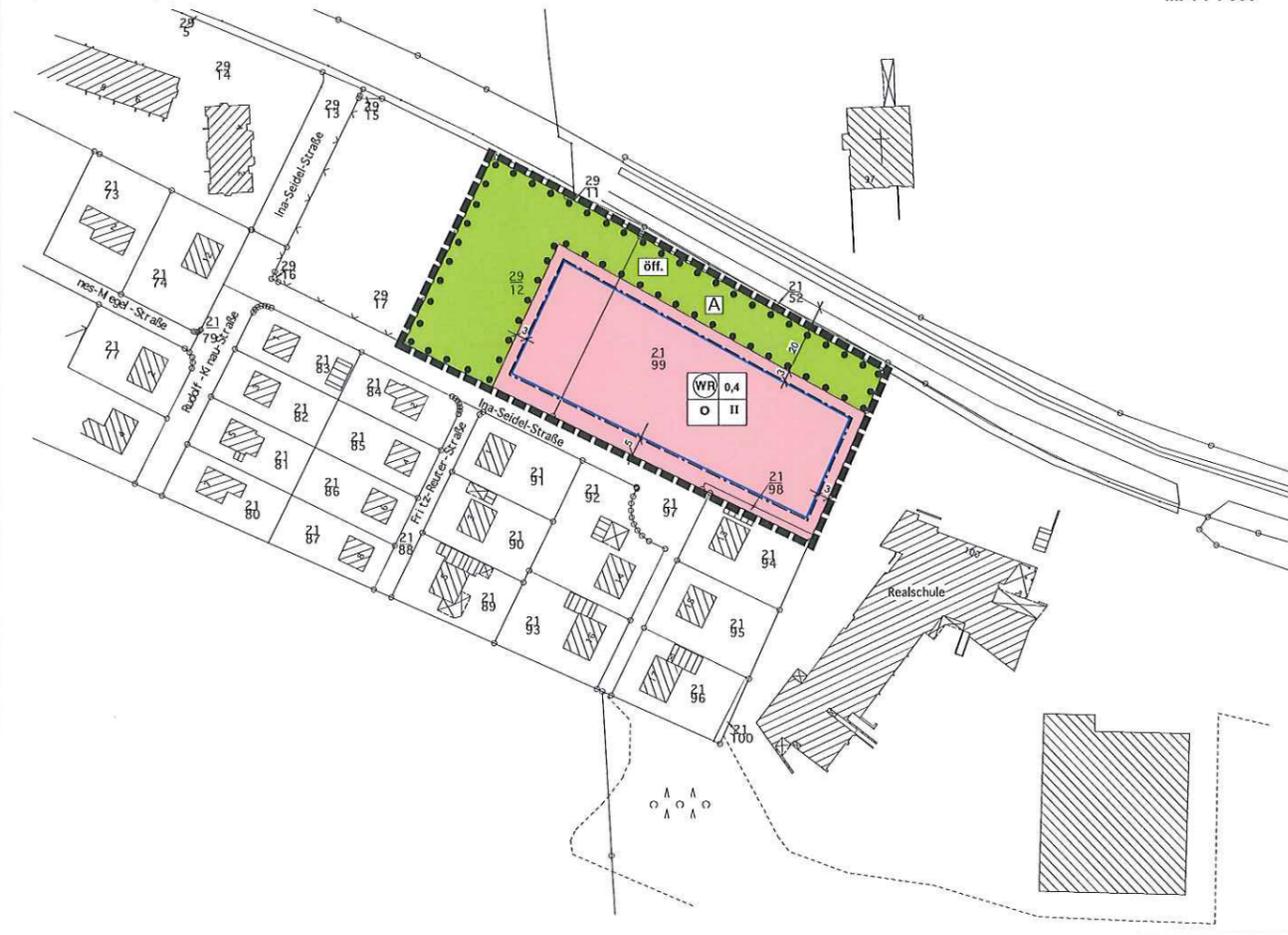


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27, 2. ÄNDERUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O offene Bauweise
--- Baugrenze (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öff. Öffentliche Grünfläche
A Abschirmungsgrün

5. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

••••• Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

--- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Darstellungen ohne Normcharakter

21/99 Flurstücksnummer
○ Flurstücksgrenze
--- mögliche Baugrundstücksgrenzen
4,50 Bemaßung (Angaben in Meter)

TEXT (TEIL B)

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

In dem Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Die Nutzung nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist nicht zulässig. Die Ausnahme nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 18 BauNVO

Die Oberkante von Gebäuden darf eine Höhe von 11,00 m nicht überschreiten. Erforderliche Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 15,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der nordöstliche Rand der Fahrbahnoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Ina-Seidel-Straße), der einem zulässigen Gebäuden am nächsten liegt. (§ 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

3.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Reinen Wohngebiet sind Wohn- und Schlafräume sowie Balkone und Terrassen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (hier: in Richtung Ina-Seidel-Straße) anzuordnen. Ausnahmsweise können Wohn- und Schlafräume mit ihren Fensteröffnungen auch zu anderen Gebäudeseiten ausgerichtet sein, wenn die Ausrichtung zur Ina-Seidel-Straße zu einer wesentlichen Erschwerung der Wohnungsgrundrissgestaltung führen würde und sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

4.0 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als Hecke mit standortgerechten Laubgehölzen oder als Holzzaun bis zu einer Zaunhöhe von 1,20 m zu gestalten. Andere Einfriedungen sind zulässig, wenn sie einseitig des Baugrundstücks hinter einer Hecke errichtet werden und die Hecke diese Einfriedung verdeckt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" und Veröffentlichung im Internet am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang vom bis durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 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 bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.de ins Internet gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den Siegel

(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den Siegel

(öffentl. bestell. Vermessungsing.)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

Heiligenhafen, den Siegel

(Bürgermeister)

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

Heiligenhafen, den Siegel

(Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

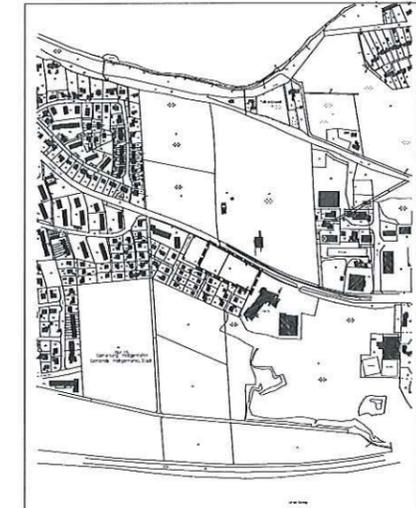
Heiligenhafen, den Siegel

(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert wurde sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung für das Gebiet: "Bereich zwischen Ina-Seidel-Straße und Sundweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 27, 2. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET :
 BEREICH ZWISCHEN INA-SEIDEL-STRASSE UND SUNDWEG

SATZUNGSENTWURF
 FEBRUAR 2020

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
 STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
 SCHWERIN

Bearbeitet : T. Boims

Gezeichnet : S. Winkler

Projekt Nr. : 2187