

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strandversorgung und Ferienhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,45 Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

BMZ 1,4 Baumassenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 1,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel I (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

OK 4,45 Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhennull (NHN), zum Beispiel 4,45 m über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH 11,7 FH 11,7 Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhennull (NHN), zum Beispiel 11,7 m über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Garagenzufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zufahrt Fläche für Garagenzufahrt

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

■ Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

U Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- - - - - Landessseitige Grenze des Gwässerschutzstreifens nach § 61 BNatSchG und § 35 LNatSchG

- - - - - Bezugslinie Gwässerschutzstreifen: Küstenlinie (mittlere Wasserlinie)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Zwischentitel (Überschriften ohne Nr.) im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

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

Sondergebiet "Strandversorgung und Ferienhausgebiet" (§ 11 BauNVO)

1. Das Sondergebiet S01 "Strandversorgung und Ferienhausgebiet" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und des Strandes, zur Kur und zur Erholung sowie dem Aufenthalt von Feriengästen.

In der Erdgeschossenebene sind zulässig:
 - Gemeinschaftsgarage einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe und Läden,
 - nicht störende Kunsthandwerksbetriebe,
 - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, zur Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind,
 - Räume für Kurverwaltung,
 - Strandtoiletten,
 - Abstell- und Technikräume für Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen.

In der 1. Obergeschossebene und darüber sind zulässig:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen, Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen, maximal 3 Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen,
 - maximal 1 Betriebswohnung, für Aufsichts-, Bereitschafts- und Servicepersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausgeschlossen sind:
 - Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse und deren Anhänger, Spielplätze und Vergnügungsstätten,
 - Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

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

Bauhöhen
 2. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlschächte und Treppenaufgänge. Dächer mit einem Neigungswinkel kleiner/gleich 5° gelten als Flachdächer. Als "Oberkante" wird der höchste Punkt der Wandaußenfläche bezeichnet.

Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3. Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sowie Nebenanlagen wie Abstell- und Lagerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur ebenerdig zulässig.

Stellplätze und Garagen

4. Das Erdgeschoss ist als Teilgaragegeschoss zu mindestens 70% als Gemeinschaftsgarage einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen auszubilden. (§ 12 BauNVO)
 5. Im Teilgaragegeschoss ist der auf Stellplätze und Garagen einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen entfallende Teil im sonst anders genutzten Gebäude auf die zulässige Geschossfläche oder Baumasse nicht anzurechnen. (§ 21 a Abs. 4 BauNVO)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasserversickerung
 6. Das im Geltungsbereich auf den Sondergebietsflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahme

7. Im Sondergebiet S01 "Strandversorgung und Ferienhausgebiet" sind Schlafräume der Wohnungen zur Gastronomie-Terrassen abgewandten Gebäudesseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8. In dem Sondergebieten S01 ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Gehölzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern es sich um Arten handelt, die in der Gehölzliste 1 aufgeführt sind und eine Qualität von mindestens 35 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe vorliegt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

9. Grundstücksfreiflächen, die nicht durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Gehölze dürfen nur gemäß Artenvorgabe der Gehölzliste 1 angepflanzt werden.

10. Gehölzliste 1

Bäume
 Acer campestre
 Acer platanoides
 Acer pseudo-platanus
 Alnus glutinosa
 Betula pendula
 Carpinus betulus
 Fagus sylvatica
 Fraxinus excelsior
 Pinus nigra
 Pinus sylvestris
 Populus tremula
 Prunus avium
 Prunus padus
 Quercus petraea
 Quercus robur
 Salix alba
 Salix caprea
 Sorbus aucuparia
 Ulmus laevis

Feld-Ahorn
 Spitz-Ahorn
 Berg-Ahorn
 Schwarz-Erle
 Hänge-Birke
 Hainbuche
 Rot-Buche
 Gemeine Esche
 Schwarz-Kiefer
 Wald-Kiefer
 Zitter-Pappel
 Vogel-Kirsche
 Gewöhnliche Traubekirsche
 Trauben-Eiche
 Stiel-Eiche
 Silber-Weide
 Eberesche
 Flatter-Ulme

Sträucher

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Eonymus europaeus
 Fraxinus alnus
 Hippophae rhamnoides
 Prunus padus
 Prunus spinosa
 Ribes nigrum
 Ribis rubrum
 Rosa canina
 Rosa corymbifera
 Rubus caesius
 Rubus fruticosus
 Rubus idaeus
 Salix aurita
 Salix caprea
 Salix cinerea
 Salix pendandra
 Salix purpurea
 Salix repens
 Salix triandra
 Salix viminalis
 Sambucus nigra
 Viburnum opulus

Feld-Ahorn
 Hainbuche
 Blutroter Hartriegel
 Gemeiner Hasel
 Eingrifflicher Weißdorn
 Europäisches Pfaffenholzchen
 Faulbaum
 Sanddorn
 Gewöhnliche Traubekirsche
 Schlehe
 Schwarze Johannisbeere
 Rote Johannisbeere
 Hunds-Rose
 Hecken-Rose
 Kratzbeere
 Brombeere
 Himbeere
 Ohr-Weide
 Sal-Weide
 Grau-Weide
 Lorbeer-Weide
 Purpur-Weide
 Purpur-Weide
 Kriechweide
 Mandel-Weide
 Korb-Weide
 Schwarzer Holunder
 Gemeiner Schneeball

Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

11. Die Kosten im Rahmen der Ausgleichsvereinbarung zur Ableitung der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung über ein Okkonto der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein entfallen zu 34% auf den Bebauungsplan Nr. 12, 16. Änderung.

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

Dachform

12. Die Dächer im Baugebiet S01 sind als Flachdächer zu gestalten.

Dachdeckung

13. Die Dachdeckung ist mit Dachfolien oder Zinkblech, auch in Kombination mit Glasdächern, auszuführen. Eine grelle, leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Solaranlagen

14. Anlagen zur Solarenergiegewinnung, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen, sind zulässig.

Fassadengestaltung

Für die Gestaltung der Außenwände sind Putzfasaden und Holzverkleidungen mit deckendem Anstrich in Weiß oder sandfarbenem Weiß zulässig. Ebenso sind Teilflächen aus sandfarbenem, anthrazitfarbenem oder rotem Klinker weiß zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

Brüstungen und Geländer

16. Für die Gestaltung von Brüstungen und Geländern sind nur Holz-, Metall- oder Glasausführungen sowie Kombinationen dieser Materialien zulässig.

Werbeanlagen

17. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Höhe der zugeordneten Gebäude nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

Zäune

18. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern entlang der Grundstücksgrenzen ist unzulässig.

Hecken

19. Einfriedungen sind nur als Hecken aus standortgerechten und gebiets-typischen Gehölzen und bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Aufhebung früherer Festsetzungen

20. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

HINWEISE

Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzsatzung anzurechnen.

Anlagen an Bundeswasserstraße

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WStVG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführend oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampf Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck vorzulegen.

Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz
 Das Plangebiet grenzt an die Ostsee. Gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG) ist eine Genehmigungspflicht für die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an der Küste zu beachten. Für die Genehmigung zuständig ist die untere Küstenschutzbehörde.

Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz
 Die Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz sind zu beachten. Erforderlichenfalls sind Ausnahmen bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Hinweise zum Bauen im Überschwemmungsgebiet
 In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz des Landes Schleswig-Holstein empfiehlt:
 - Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
 - Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
 - Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
 - Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
 - Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens MNH +3,00 m.
 - Vorkehrungen gegen Wellenschlag und Unterspülung.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Niederschlagswasserbeseitigung
 Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-18 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - i.V. mit §§ 21, 31 Landeswassergesetz - LWG - in den z.Zt. gültigen Fassungen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8-18 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der ATV 138 heranzuziehen.

Schutz von unterirdischen Leitungen
 Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzellagen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Schädliche Bodenveränderungen
 Gemäß § 2 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBoDSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen
 Die Maßgaben von § 39 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2016 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-Hol., S.6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, 16. Änderung der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet "Dünenpark" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am erfolgt.
- 1b) Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Verweis auf Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB abgesehen worden.
- 1c) Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1d) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht.

- 1f) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Heiligenhafen, Siegel (Müller) -Bürgermeister-

2) Der katastermäßige Bestand am sowie die Übereinstimmung der topografischen Bestandsangaben mit der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.
 Oldenburg i.H., Siegel (Ruwordt) -öffentl.best. Verm.-Ing.-

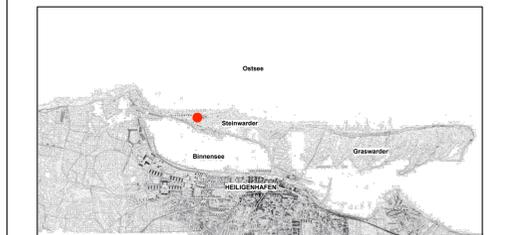
3) Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Heiligenhafen, Siegel (Müller) -Bürgermeister-

4) Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Form-F Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB), sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am in Kraft getreten.

Heiligenhafen, Siegel (Müller) -Bürgermeister-

Stadt Heiligenhafen
Bebauungsplan Nr. 12
16. Änderung, Dünenpark

Fassung zur Stadtvertretung 29.09.2016
M 1:1000



Planverfasser:

SWUP GmbH
 Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

Babelsberger Straße 40/41
 10715 Berlin
 Telefon 030 | 397 38 4-0
 Telefax 030 | 397 38 4-99
 swup.berlin@swup.de

Harksheider Weg 115 C
 25451 Quikborn
 Telefon 04106 | 766 88 80
 Telefax 04106 | 766 88 81
 swup.sh@swup.de

Lindenstraße 48
 17419 Seebad Heringsdorf
 Telefon 038378 | 225 47
 Telefax 038378 | 225 45
 swup.ahk@swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seebauer
 Dipl.-Ing. Karl Wefers
 Dipl.-Ing. Matthias Franke
 www.swup.de