

**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)**

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur

Besonderer Nutzungszweck: Ferienwohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Flächen für Stellplätze

**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)**

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

**Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**

Landesseitige Grenze des Gwässerschutzstreifens nach § 61 BNatSchG und § 35 LNatSchG

Bezugslinie Gewässerschutzstreifen: 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 "KUR" (§ 11 BauNVO)**
- Das Sondergebiet S01 "KUR" dient dem Aufenthalt von Feriengästen; Zulässig sind:
    - Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dabei muss die Fußbodenhöhe der Schlafräume bei mindestens 3,50m über NNH liegen.
    - Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen.
    - Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen.

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

- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**
- 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. Freistehende Garagen sind unzulässig.

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

- Wasser- und luftdurchlässiger Weegaufbau**
- Gehwege, Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.

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

- Dachform**
- Die Dächer im Baugebiet S01 sind als Flachdächer zu gestalten.

- Fassadengestaltung**
- Für die Gestaltung der Außenwände sind Putzfassaden und Holzverkleidungen mit deckendem Anstrich in Weiß oder sandfarbenem Weiß zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

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

- Aufhebung früherer Festsetzungen**
- 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**

**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 NHN +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. Bauwerke, wie Einzäunungen 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**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am ..... erfolgt.
- 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.
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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.
- 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 ausgelegen. 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.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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 (Ruwoldt) -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-

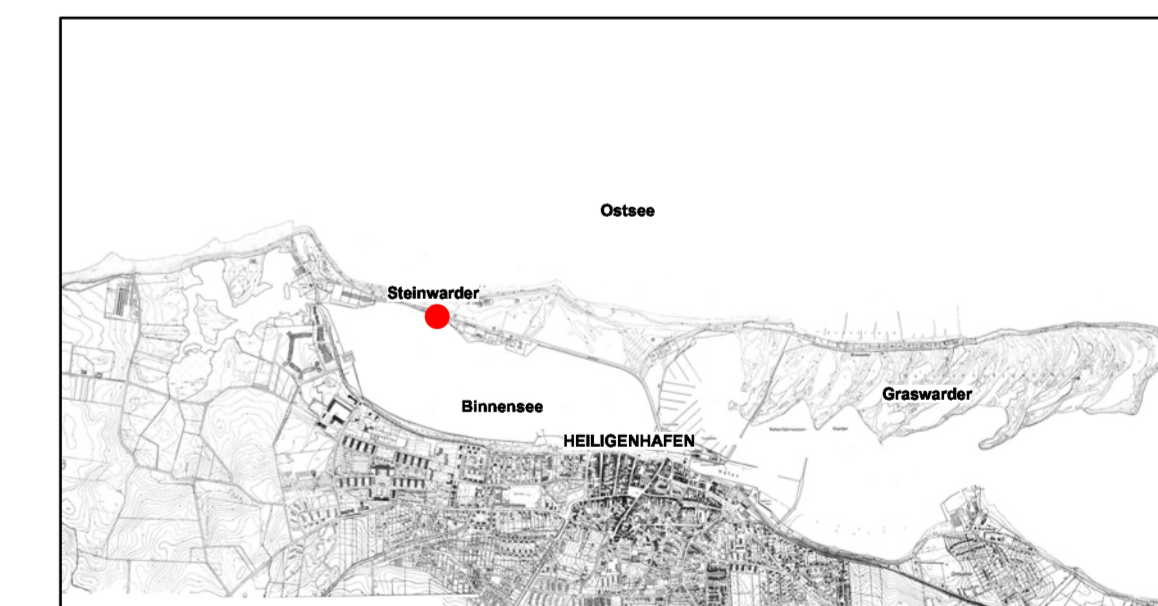
4) Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekanntgemacht 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. 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 mithin am ..... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, ..... Siegel (Müller) -Bürgermeister-

**Stadt Heiligenhafen**

**Bebauungsplan Nr. 12  
17. Änderung, Steinwarder 21**

**Fassung zur Stadtvertretung 29.09.2016  
M 1:250**



**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 Quickborn  
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 65  
swup.ahlbeck@swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seebauer  
Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Matthias Franke

www.swup.de