



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; § 10 BauNVO)

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet

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 (Hochwasserrisikogebiet)

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 "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)

- Das Sondergebiet S01 "Ferienhausgebiet" dient dem Aufenthalt von Feriengästen. Zulässig sind:
 - 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 3,50 m über NHN und der sonstigen Wohnräume bei mindestens 2,80 m über NHN liegen.
 - Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen.
 - Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen. Die Fußbodenhöhe der Räume mit gewerblicher Nutzung muss auf mindestens 2,30 m über NHN.

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 Wegeaufbau

- Gehwege, Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenvergruss, 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 Hochwasserrisikogebiet
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 fordert:

- Hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe,
- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern,
- Bauwerke sind erossionssicher zu gründen. Flachgründungen ohne Folkschutz sind nicht zulässig,
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.).

Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein können nicht geltend gemacht werden. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz sowie eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht.

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-Hol., 2009, 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, 17. Änderung der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet "Steinwarder 21" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 05.10.2016 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 29.09.2016 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 06.10.2016 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 13.10.2016 bis zum 14.11.2016 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 05.10.2016 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.
- Die Stadtvertretung hat am den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
- Die von der geänderten Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen 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-

Oldenburg i.H., Siegel (Ruwoldt) -Öffentl.best. Verm.-Ing.-

Heiligenhafen, Siegel (Müller) -Bürgermeister-

- 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 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 Entwurf

Fassung zur Stadtvertretung 22.06.2017

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