

### PLANZEICHNERKLÄRUNG

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. Baugrundstückes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**

**SO 1** Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung Gastronomie (§ 11 BauNVO)

**SO 2** Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung Stellplätze Jachthafen (§ 11 BauNVO)

**SO 3** Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung Jachthafen (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)**

**GR 505 qm** Grundfläche als Höchstmaß, zum Beispiel 505 qm (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

**GR 285 qm Terrassen** Grundfläche von ebenerdigen Terrassen als Höchstmaß (zzgl. zu oben genannten), zum Beispiel 285 qm (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

**GR 1.030 qm bis max.** Überschreitung der Grundfläche bis insgesamt maximal, zum Beispiel 1.030 qm (§ 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

**I** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zum Beispiel 1 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

**OKFF EG 2,50** Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Mindestmaß, 2,50 m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

**TH 3,80 m** Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, 3,80 m über OKFF (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**FH 7,70 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, 7,70 m über OKFF (§ 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 BauNVO)

**SD** Zulässige Dachform der baulichen Anlagen, Satteldach (SD)

Zulässige Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen

**Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

**Ter** Baugrenze ausschließlich für Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze für Stellplätze / Flächen für die Zufahrt zu Stellplätzen (§ 12 BauNVO)

Müllstandortfläche (§ 14 BauNVO)

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

#### Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Wasserfläche

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Gehrecht (G) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 / Fahrrecht (F1) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 / Fahrrecht (F2) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 15 / Leitungsrecht (L) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 zu belastende Fläche

#### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 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)

Aufgrund der Geländehöhe von Teilflächen des Geltungsbereiches unter NHN +2,35 m bildet der Geltungsbereich ein potentiell signifikantes Hochwasser-Risikogebiet durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser (bei Ostseehochwasser überschwemmungsgefährdetes Gebiet) ab.

#### SONSTIGE DARSTELLUNGEN DER PLANUNTERLAGE OHNE NORMCHARAKTER

Bestehende Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene Gebäude

Bestehende Geländehöhe bezogen auf NHN, zum Beispiel 2.13 m

Aufteilung der Straßenverkehrsfläche

Grenze Vorhabensgrundstücke

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Das Sondergebiet SO 1 "Gastronomie" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Versorgung des Sportboothafens und zur Versorgung von Feriengästen.  
Zulässig sind:  
- Schank- und Speisewirtschaften mit bis zu 125 Innen- und 125 Außensitzplätzen sowie mit angegliedertem Kioskverkauf.
- Das Sondergebiet SO 2 "Stellplätze Jachthafen" dient der Unterbringung von Stellplätzen des Jachthafens Heiligenhafens.  
Zulässig sind:  
- dem Jachthafen Heiligenhafens und anderen Jachthafenanliegern zugeordnete Stellplätze sowie Erschließungsflächen und Zufahrten.
- Das Sondergebiet SO 3 "Jachthafen" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Versorgung des Sportboothafens und zur Versorgung von Feriengästen.  
Zulässig sind:  
- Promenadenflächen.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen wie Wegen und anderen versiegelten Flächen nur bis zu einer Grundfläche der festgelegten „GR-bis maximal“ überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)) ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG) auf mindestens NHN +2,50 m.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Als "Traufhöhe" wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche bezeichnet. Als "Firsthöhe" wird der höchste Punkt eines geeigneten Daches mit einem Neigungswinkel größer 5° bezeichnet.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsrohre oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Belichtungselemente.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)
- Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG) im Sondergebiet SO 1 darf von der festgesetzten Höhe nur nach oben um maximal 0,20 m abweichen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur ebenerdig und innerhalb der festgesetzten Flächen für "Stellplätze" bzw. "Stellplätze Zufahrt" zulässig. Die Ausbildung von Stellplätzen als Carports oder Garagen ist nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Räumliche Nebenanlagen wie Abstell- und Lagerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und integriert in die Kubatur der baulichen Hauptanlage zulässig. Ausgenommen ist eine eingehauste bzw. vollständig umbaute Müllstandortfläche im SO 1 innerhalb der festgesetzten Fläche "Müllstandortfläche".  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Im Sondergebiet SO1 "Gastronomie" sind bauliche Anlagen sowie deren Zuwegung gegen Auftrieb, Auskolkung und Wellenschlag zu sichern. Technische Installationen im Kellergeschoss sind vor eindringendem Wasser zu schützen. Kellerwände und Türen sind entsprechend auszuführen. Der Schutz gegen Wellenschlag bei baulichen Anlagen ist bis zu einer Höhe von NHN +2,85 m durch Dambalken vor den der Ostsee bzw. der Hafenseite zugewandten Eingangstüren zu erzielen. Technische Ver- und Entsorgungsanlagen sind gegen Rückstau abzusichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
- Für die mit „G“ bezeichneten Flächen wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Für die mit „F1“ bezeichneten Flächen wird ein Fahrrecht zugunsten von Grundstücksanliegern, Lieferfahrzeugen, Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen, Müllabfuhr sowie Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Für die mit „F2“ bezeichneten Flächen wird ein Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Für die mit „L“ gekennzeichneten Flächen wird ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Je angefangene 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, der Sorte "Salix alba - Silber-Weide" zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die Flächen zum Anpflanzen "I" sind flächig mit einer Bepflanzung im Charakter einer "Weißdüne" mit vorwiegend Strandhafer zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Im Sondergebiet SO1 "Gastronomie" sind Dachflächen von Gebäuden zu mindestens 70 % in Form einer extensiven Dachbegrünung auszubilden und zu erhalten.  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Im Sondergebiet SO1 "Gastronomie" sind als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 4 Sperlingskästen mit insgesamt 12 Nistmöglichkeiten fachgerecht an den baulichen Anlagen anzubringen.  
(§ 9 Abs. 1a BauGB; § 44 Abs. 5 BNatSchG)
- Dem Eingriff durch den Neubau der Gastronomie (SO1) werden als Ausgleichsmaßnahmen
  - die Herstellung der Anpflanzungen gem. der textlichen Festsetzungen Nr. 17 und Nr. 18,
  - die Herstellung der Dachbegrünung bei baulichen Anlagen im Sondergebiet SO1 "Gastronomie" gem. der textlichen Festsetzung Nr. 19,
  - die Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme gem. der textlichen Festsetzung Nr. 20,
  - der Zukauf von 193 qm (=Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen "Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder" der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugeordnet.  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 verpflichtet hat.  
(§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB)
- Die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 vereinbarten Regelungen zum Vorhaben sind zu beachten.  
(§ 12 Abs. 3 BauGB)

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Dachform

- Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer (SD).  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

#### Brandschutz

- Die zu begründenden Dächer im Sondergebiet SO1 "Gastronomie" sind als

#### HINWEISE

#### Anlagen an Bundeswasserstraße

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Werntzwerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen fernher weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Naturlandampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Forderungen zur Anlage und Errichtung von Leuchtreklamen und Wirtschaftswerbung beziehen sich auch auf die Baustellenbeleuchtung.

#### Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz

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.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht im Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Durch den Bebauungsplan lassen sich, auch bei möglichen Schäden durch Hochwasser, gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Schadenersatz, der Finanzierung oder der Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen ableiten.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei Leuchtmitteln mit Außenwirkung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht zwischen dem 15.02. und dem 30.09.) durchzuführen.

Bei größeren Glasflächen mit offener Anfliegerbarkeit sind Maßnahmen gegen die Verletzung und Tötung von Vögeln durch Vogelschlag / Kollision umzusetzen.

### RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG II v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.06.2016 (GVBl. Schl.-Hol., S. 369), Ressortbezeichnungen ersetzt durch Art. 18 LVO vom 16.01.2019 (GVBl. S. 30);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LnatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVBl. Schl.-H. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVBl. Schl.-H. S. 162);

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVBl. Schl.-Hol., S. 57), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.01.2018 (GVBl. Schl.-Hol., S. 6).

### VERFAHRENSVERMERKE

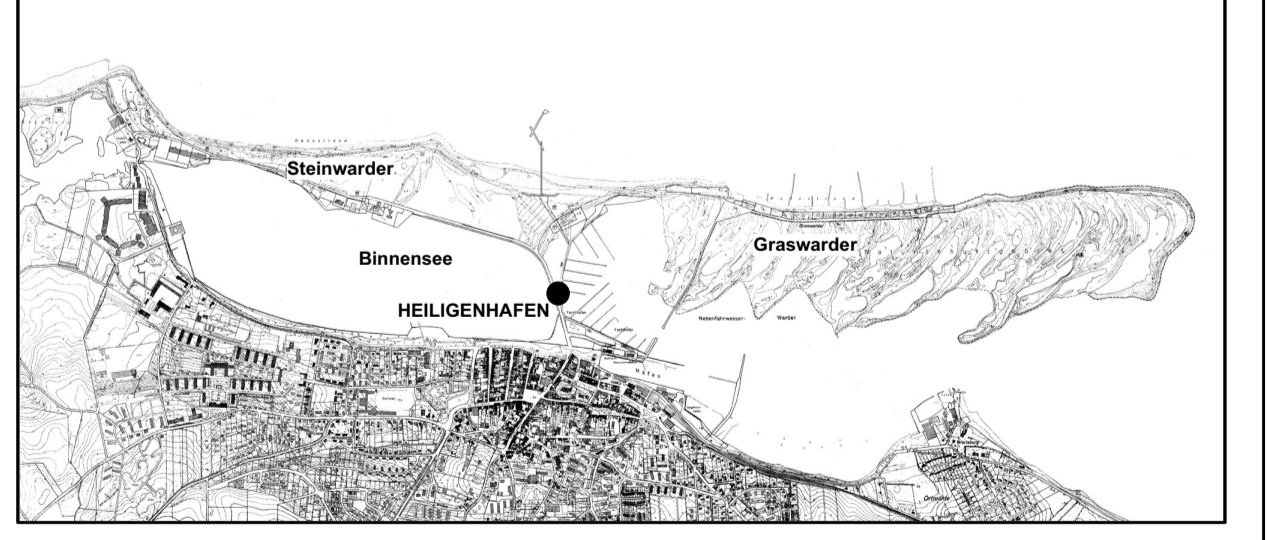
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 29.05.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 13.06.2019 bis 27.06.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 29.05.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... 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.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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. 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 mit dem ..... in Kraft getreten.
- Heiligenhafen, den ..... Siegel ..... (Müller) - Bürgermeister -

### Satzung der Stadt Heiligenhafen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke"

### Stadt Heiligenhafen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "östlich der Straße Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke"

### Entwurf zur Offenlage

M 1 : 500 24.07.2019



**Vorhabenträger:**  
PS Vermögensverwaltung GmbH - GOSCH SYLT Lizenznehmer Kategorie Küste  
Hamburger Straße 87a, 25746 Heide, Telefon 0481 8503610, Telefax 0481 85036126

**Planverfasser:**  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation **SWUP GmbH**

Babelsberger Straße 40/41 10719 Berlin Telefon 030 397 38 40 Telefax 030 397 38 499 swup.berlin@swup.de	Markfelder Weg 115 C 25419 Ostereben Telefon 04106 766 88 80 Telefax 04106 766 88 81 swup.sh@swup.de	Lindenstraße 48 17419 Seehofsbund Albeck Telefon 03878 225 47 Telefax 03878 225 65 swup.albeck@swup.de	Dipl.-Ing. Martin Seebauer Dipl.-Ing. Karl Weller Dipl.-Ing. Matthias Franke <a href="http://www.swup.de">www.swup.de</a>
---	--	--	--