



**PLANZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

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

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 2 - 9 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

**SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wassersportzentrum (§ 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel (§ 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen (§ 11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafen (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19-22 BauNVO)**

**GRZ** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH / FH** Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß / Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**OK** Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**ÜNHN** Bezugsgröße Meter über Normalhöhennull

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

**o / a1** offene / abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

**Hauptfirstrichtung**

**Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

**St / Car** Stellplätze / Carports (§12 BauNVO)

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Strassenverkehrsfläche**

**Strassenbegrenzungslinie**

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

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

**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**

**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 "Wassersportzentrum" (§ 11 BauNVO)**

1. Die Sondergebiete SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen mit Bezug zum Segel- und Wassersport. Zulässig sind:

- Geschäfts-, Verkaufs-, Ausstellungsgebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, die im Zusammenhang mit den Hafenanlagen, dem Segel- und Wassersport oder der Bundeswasserstraße stehen;
- nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die dem Hafenbetrieb, oder dem Segel- und Wassersport dienen;
- Anlagen und Einrichtungen für wassersportliche Zwecke;
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften.

In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig:

- dem Wassersportzentrum dienende Räume und Einrichtungen für Beherbergung, 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 NN liegen;
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Hotels dienen;
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung des Hotels dienen;
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Spielhallen und Vergnügungstätten sind ausgeschlossen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

**Sondergebiet "Hotel" (§ 11 BauNVO)**

2. Das Sondergebiet SO7 "Hotel" dient der Fremdenbeherbergung. Zulässig sind:

- Betriebe des Hotelgewerbes (Beherbergungsgewerbes), 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 NN liegen;
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Hotels dienen;
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung des Hotels dienen;
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

**Sondergebiet "Sportboothafen" (§ 11 BauNVO)**

3. Zulässig sind Anlagen, die dem Sportboothafen dienen.

**Sondergebiet "Hafen" (§ 11 BauNVO)**

4. Zulässig sind Anlagen, die dem Hafen dienen.

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

**Bauhöhen**

5. 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.

Als "Traufhöhe" wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche bezeichnet. Als "Firsthöhe" wird der höchste Punkt eines geneigten Daches mit einem Neigungswinkel > 5° bezeichnet. Dächer mit einem Neigungswinkel ≤ 5° gelten als Flachdächer ohne First. Als "Oberkante" wird der höchste Punkt der Wandaußenfläche bezeichnet.

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

**Abweichende Bauweise**

6. Im Gebiet mit abweichender Bauweise a1 dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 90 m mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden.

**Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

7. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen

- im SO1 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8
- im SO2 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0
- im SO3 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8
- im SO4 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,75
- im SO5 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9
- im SO6 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9
- im SO7 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 überschritten werden.

**Firstrichtung**

8. Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste zulässig.

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

**Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

9. Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude wie Abstell- und Lagerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Oberirdische Einzelgaragen sind nicht zulässig. Carports sind in der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig.

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

10. Die Flächen ARCD/A und NOPQRST sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und anderen Rettungsfahrzeugen und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die Flächen EFGHE und JKLMJ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

11. In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" sowie im Sondergebiet SO7 "Hotel" müssen die Außenbauteile wie Aufentüren, Fenster, Außenwände und Dächer von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen so geplant und ausgeführt werden, dass sie bewertete Luftschalldämmmaße (R<sub>w, res</sub>) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989),

- für Wohnräume, Büroräume oder ähnliche Räume für den Schallpegelbereich II erforderlich sind,
- für Schlafräume und für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten für den Schallpegelbereich IV erforderlich sind.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die konkreten Anforderungen an das resultierende bewertete Luftschalldämmmaß der Außenbauteile richten sich nach der Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109.

Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungsanlagen, die für eine ausreichende Luftwechselrate in der Nacht sorgen, auszustatten.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen.

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

12. Die Kosten im Rahmen der Ausgleichsvereinbarung zur Ableistung der Eingriffe über ein Ökotoke der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt zugeordnet:

- SO1 zu 55 %
- SO7 zu 45 %.

**Baugesalterliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 84 LBO)**

**Dachneigung**

13. In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO5 und SO6 sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer bis 30° zugelassen.

Im Sondergebiet SO4 sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° zugelassen.

Im Sondergebiet SO7 sind für die Gebäude geneigte Dächer von 10° bis 30° zugelassen. Für untergeordnete Gebäudeteile können auch Flachdächer zugelassen werden.

**Dachdeckung**

14. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen in den Farbtönen Anthrazit/Grau oder Rot oder mit Dachfolien in den Farbtönen Anthrazit/Grau oder mit Zinkblech oder anderen Blechen auch in Kombination mit Glasdächern auszuführen. Eine grelle, leuchtende, spiegelnde, hoch glänzende, stark reflektierende Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig.

**Solaranlagen**

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

**Fassadengestaltung**

16. Für die Gestaltung der Außenwände sind glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien oder Beschichtungen unzulässig.

**Werbeanlagen**

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

**Aufhebung früherer Festsetzungen**

18. 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 (WassStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natrium-dampflinienleuchtstoffröhren direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchttürmen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck vorzulegen. Im Plangebiet befindet sich eine Kabeltrasse des Richtfeuers Heiligenhafen, die zu beachten ist.

**Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste**

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.

**Städtebaulicher Entwurf**

Die dem Bebauungsplan beigegefügte Abbildung "Städtebauliches Konzept" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Sie dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

**Schutz von unterirdischen Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsregeln zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einfriedungen 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.

**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**

Das Verbot nach § 27 a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September nicht abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen, ist zu beachten. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**Besonderer Artenschutz - Schutz besonders geschützter Tiere und Pflanzen**

Bei Betroffenheit wild lebender Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

**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 die Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der ATV 138 heranzuziehen.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), gültig in der zuletzt geänderten Fassung, 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.78 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet der Hafenspitze bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 26.11.2007 erfolgt.

1b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.11.2007 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

1d) Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1e) 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.

1f) 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

1g) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

1h) 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.

1i) 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.

Heiligenhafen, 18. Sep. 2011 (Müller) - Bürgermeister

Heiligenhafen, 18. Sep. 2011 (Müller) - Bürgermeister

Heiligenhafen, 18. Sep. 2011 (Müller) - Bürgermeister

4) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am: 2. Sep. 2011 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO), auf die Überleitungsvorschriften (§ 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erdschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Unbeschadet ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO), wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am 18. Sep. 2011 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, 18. Sep. 2011 (Müller) - Bürgermeister

**Stadt Heiligenhafen**

**Bebauungsplan Nr. 78, "Hafenspitze"**

**Satzungsbeschluss nach § 10(1) BauGB**

**M 1:1.000** **25.03.2010**

**Planverfasser:**

**SEEBAUER | WEFERS AND PARTNER GBR**  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

Babelsberger Straße 40/41 10715 Berlin  
Telefon 030 397 38 40  
Telefax 030 397 38 49  
swp.berlin@swp.de

Markfelder Weg 115 C 25451 Quickborn  
Telefon 04106 766 88 80  
Telefax 04106 766 88 81  
swp.qb@swp.de

Lindenstraße 48 17419 Seeholthof Ahbeck  
Telefon 038378 225 47  
Telefax 038378 225 66  
swp.ahbeck@swp.de

Dipl.-Ing. Martin Seebauer  
Dipl.-Ing. Karl Wefers  
Dipl.-Ing. Matthias Franke  
Dipl.-Ing. Holger Schwabelissen  
www.swp.de