

## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

### I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

## TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2023

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

##### 1.1.1 Vergnügungsstätten

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungsstätten ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

##### 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

a) Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

b) Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe handelt, die nur ein spezialisiertes Angebot der folgenden nicht-zentrenrelevanten Produktgruppe anbieten, deren Warenpräsentation flächenintensiv ist und/oder große Lagerflächen benötigt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteiles im Sinne der Ziff. 1.1.2 a), 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden: (z.B.) Möbel (inkl. Büromöbel und Küchen), Baustoffe/Bauelemente, KFZ, Landmaschinen, Fahrräder, Gartenhäuser- und geräte, Swimming-Pools, Großpflanzen o.ä..

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



## PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12.12.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet für ein Gebiet im Osten der Stadt Heiligenhafen südlich Sundweg und nördlich BAB A1, beidseitig Gewerbestraße und Industriestraße bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B), erlassen:

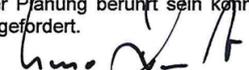
## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.06.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 15.7.2024.
2. Die Stadtvertretung hat am 27.06.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2024 bis 23.08.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.07.2024 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.heiligenhafen.de](http://www.heiligenhafen.de) ins Internet eingestellt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.07.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den 2.7. FEB. 2025



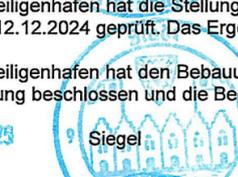
Siegel

  
(Kuno Brandt)  
-Bürgermeister-

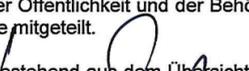
5. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B) am 12.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den 2.7. FEB. 2025



Siegel

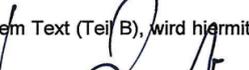
  
(Kuno Brandt)  
-Bürgermeister-

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, den 2.7. FEB. 2025



Siegel

  
(Kuno Brandt)  
-Bürgermeister-

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 1.1. MRZ. 2025 durch Abdruck eines Hinweises 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 1.1. MRZ. 2025 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den 1.1. MRZ. 2025



Siegel

  
(Kuno Brandt)  
-Bürgermeister-

## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 100

für ein Gebiet im Osten der Stadt Heiligenhafen südlich Sundweg und nördlich BAB A1, beidseitig Gewerbestraße und Industriestraße