



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 4 „östlich der Straße
Steinwarder und nördlich der Steinwarder-Dammbrücke“ | Begründung

12.12.2019

**Anlage 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Regelungen im Durchführungsvertrag)**



Anlage 3 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen

**Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO**

Bedachungsmaterial

1. Die Dächer der Gebäude im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ sollen zu mindestens 70% in Form einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.
2. Die zu begrünenden Dächer sind als harte Bedachung auszuführen.

Die Bedachungsmaterialien müssen gegen Flugfeuer und gegen strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein. Als Bedachungsmaterialien sind nur solche Materialien zu verwenden, die in der DIN 4102-4 zu „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen: Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile“, Kapitel 11.4.7, aufgeführt sind und dementsprechend die Kriterien einer harten Bedachung erfüllen.

Dachneigung

3. Die Dachform der Gebäude im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ ist als gleichgeneigtes Satteldach auszuprägen. Es ist eine Dachneigung von ca. 35°, zzgl. Nebengiebel, zulässig.

Fassadengestaltung

4. Die Fassaden der Gebäude im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ sind mit einer vertikalen Holzverschalung auszuführen. Als Farbe für die vertikale Holzverschalung ist ein „Schwedisches Rot“ vorgesehen. Die Fenster- und Türrahmen sollen in weiß gestaltet werden.

Windschutzwände für Außensitzbereiche

5. Entlang der Holzterrassen im Westen zur Straße „Steinwarder“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade im Sondergebiet S01 „Gastronomie“ sind Holzkonstruktionen mit Verglasung als Windschutz mit einer Elementgröße von ca. 1,5 m Höhe und 1,5 m Breite zulässig. Bei den Glasflächen mit offener Anfliegbarkeit sind Maßnahmen gegen die Verletzung und Tötung von Vögeln durch Vogelschlag / Kollision umzusetzen.



Markisen und Sonnenschutzanlagen

6. Im Westen zur Straße „Steinwarder“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade des Sondergebietes S01 „Gastronomie“ ist eine Überdachung durch Sonnenschirmanlagen und Markisensystemen als Sonnen- und Regenschutz über den Holzterrassen vorgesehen. Es sind nur unifarbene, werbefreie Sonnenschirmanlagen und Markisen zulässig. Die Sonnenschirmanlagen und Markisen dürfen Aufdrucke des Restaurant-Logos haben.

Terrassen

7. Die Terrassenbeläge sind aus Holz bzw. aus Materialien mit Holzoptik herzustellen.

Werbeanlagen

8. Werbeanlagen sind in Form von sechs Fahnen mit einer Fläche bis max. 3 m² im Hochformat bzw. max. 2 m² im Querformat zulässig. Es sind nur unifarbene, werbefreie Fahnen zulässig. Die Fahnen dürfen Aufdrucke des Restaurant-Logos aufweisen.
Für die Anbringung der Fahnen sind freistehende Fahnenmasten mit einer Masthöhe von max. 7 m an den in der Abbildung 10 gekennzeichneten Standorten zulässig.



Abbildung 10: Verortung der Fahnenmasten (ohne Maßstab)



Quelle: SWUP GmbH auf Grundlage SAA Schweger Architekten GmbH



9. Mit dem Gastronomiegebäude verbundene Werbeanlagen, die das Restaurant-Logo / den Restaurant-Schriftzug darstellen und zur Eigendarstellung und Erkennbarkeit des Gastronomiebetriebes selbst dienen, sind zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen dürfen eine Größe von 3 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen zu den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Parallelwerbung darf nicht mehr als 0,30 m vor die Fassade ragen.

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, dürfen nicht mehr als 0,80 m vor die Fassade ragen und nicht höher als 0,80 m sein.

An der Nord- und Westseite des Vorhabengrundstückes sind Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

An der Ost- und Südseite des Vorhabengrundstückes sind Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sowie solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht nicht zulässig.

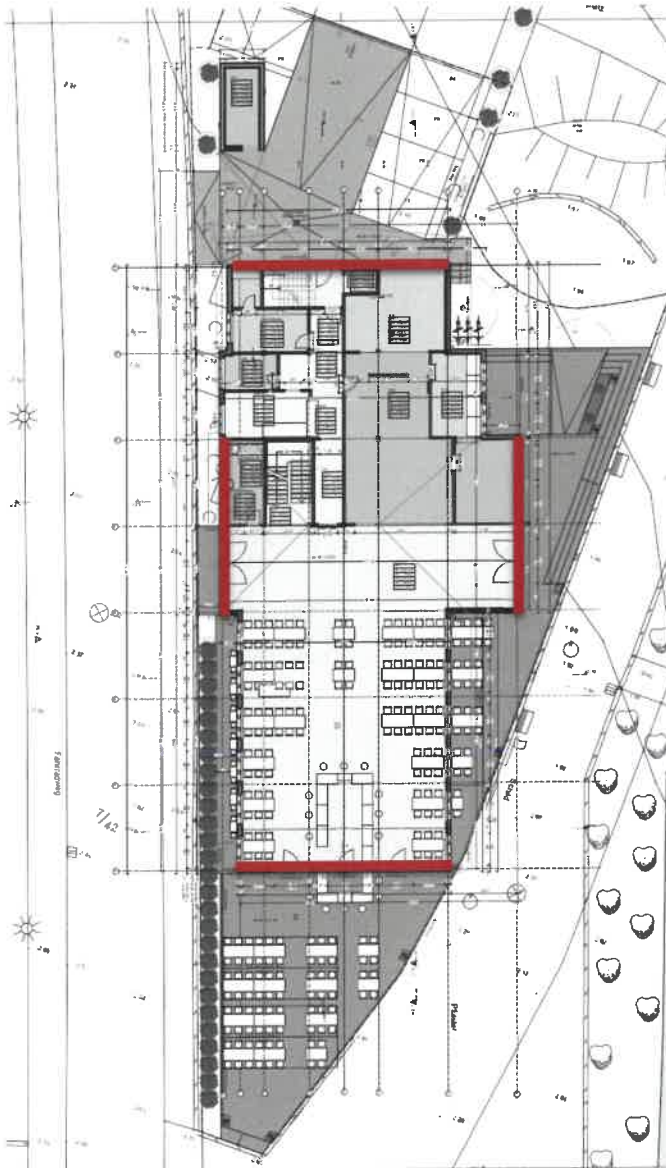
Warenautomaten sind im Vorhabengebiet unzulässig.

Es sind die Hinweise zu Werbeanlagen und ortsfesten Einrichtungen zu beachten. Die Errichtung von Werbeanlagen ist mit dem WSA Lübeck abzustimmen.

In Abbildung 11 sind die Fassaden des Gastronomiegebäudes gekennzeichnet, an denen die Werbeanlagen geplant sind.



Abbildung 11: Verortung der Gebäudefassaden mit Werbeanlagen



Quelle: SWUP GmbH auf Grundlage SAA Schweger Architekten GmbH



Zäune und Einfriedungen

10. Entlang der Holzterrassen im Sondergebiet SO1 „Gastronomie“ im Westen zur Straße „Steinwarder“ sowie im Südosten und Osten zur Jachthafenpromenade sind die unter 5. genannten Windschutzeinrichtungen in Form von Holzkonstruktionen mit Verglasung mit einer Elementgröße von ca. 1,5 m Höhe und 1,5 m Breite zulässig.

Weitere Anlagen von Zäunen oder Einfriedungen sind unzulässig.

Davon ausgenommen ist die Errichtung von Anlagen (Winkelstützwänden), die dem Hochwasserschutz des Vorhabengrundstückes dienen.

Ebenfalls ausgenommen ist die Errichtung von Wänden/Einhausung für den geplanten Müllstandort im Norden des Gastronomiegebäudes.

Anpflanzungen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

11. Je angefangene 6 Stellplätze soll ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm gemessen in 1,30 m Höhe der Art "Salix alba – Silber-Weide" gepflanzt werden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
12. Im Sondergebiet SO1 „Gastronomie“ zur Straße „Steinwarder“ sollen Pflanzstreifen im Charakter „Weißdüne“ hergestellt werden. Dies trägt zur Einbindung des Vorhabens in das Gesamtkonzept der neu entstandenen Bebauung auf dem Steinwarder bei. Weiterhin tragen diese Pflanzstreifen zu einer Trennung des Straßengehweges von den Gastronomie-Terrassen bei, wodurch der Straßengehweg nicht als Verkehrsfläche für die Gastronomie fehlgenutzt wird.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



Hinweise

Die Werbeanlagen und ortsfeste Einrichtungen dürfen gemäß §34 Abs.4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStr.G) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Entsprechende Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

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

Referenzliste

BÜRO GREUNER PÖNCKE (BBS), 2019: B-Plan Nr. 4 der Stadt Heiligenhafen. Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung.

DUSCHL INGENIEURE Rhein-Main GmbH & Co.KG, 2019: Erläuterungsbericht zur Ver- und Entsorgung. Technische Gebäudeausrüstung. Vorplanung.