



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 für den „Bereich zwischen
Steinwarderstraße, Graswarderweg und Strandpromenade“ | Begründung

07.05.2015

**Anlage 6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Regelung im Durchführungsvertrag)**



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

**Satzung über örtliche Bauvorschriften
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**

Bedachungsmaterial und -farben

1. Als Bedachungsmaterial sind Dachpfannen, Dachpappe oder Dachfolien sowie die Verwendung von Blechen in den Farben Grau und Anthrazit zulässig. Überdachte Lagerflächen an den Hotelgebäuden sowie Müll-/ Abstellraumgebäude bei den Hotelapartments, Fahrradschuppen oder Sanitärcontainer können auch mit Gründächern ausgeführt werden. Für Dachterrassen können andere Materialien verwendet werden, sie fallen nicht unter diese Regelung.

2. Eine leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bei der Dachdeckung ist unzulässig. Anlagen zur Solarenergie- oder Solarthermienutzung sind davon ausgenommen.

Dachneigung

3. Bei der Ausbildung der **Hauptdächer** sind folgende Dachneigungen zulässig:

Baugrundstück	Hauptdachart	Dachneigung
S01A Beach Motel Hotel Gebäudeteile A1, A2, B1, B2, C LakeHouse Lager mit Gründach Fahrradschuppen	Walmdach Walmdach Flachdach Flachdach	20-30° 15-30° 0-5° 0-5°
S02A Beach Motel Shop Gebäudeteil D	Mansarddach	20-65°
S03A bis S03I Beach Motel Hotelapartments Gebäudeteil E, F1, F2, G1-G6 Müll-/Abstellkammern	Walmdach Flachdach	15-30° 0-5°
S01B Bretterbude Hotel Hotelgebäude Sanitärcontainer Bulliplätze WC	Satteldach Flachdach/Dachter. Flachdach	20-30° 0-5° 0-5°
S02B Bretterbude Shop Shopgebäude	Satteldach	20-30°



Nebendächer wie bspw. Vordächer über Terrassen, Dächer über Balkonen, Dächer über Giebeln oder Dachhutzen sind von den oben genannten Vorschriften ausgenommen und können abweichende Dachneigungen aufweisen.

Fassadengestaltung

4. Die Fassaden in den Baugebieten S01A (Beach Motel Hotel) und S02A (Beach Motel Shop und Hotelapartments) und S03A bis I (Beach Motel Hotelapartments) sind in Eternit in Holzoptik herzustellen. Weiterhin dürfen Holz und Stahl zur Fassaden-, Balkon- und Treppengestaltung und bei Nebenanlagen wie Müll- und Abstellräumen eingesetzt werden. Balkonbodenplatten sowie Treppenanlagen sind auch aus Beton zulässig.

Als Farben dürfen für die Fassadengestaltung im S01A (Beach Motel Hotel) und S02A (Beach Motel Shop und Hotelapartments) Hellgrau und/oder Weiß verwendet werden. In den Baugebieten S03A bis I (Beach Motel Hotelapartments) sind als Farben für die Fassadengestaltung Hellgrau, Grau, Hellbraun, Braun, Beige, helle Pastelltöne und Weiß zulässig.

Die Fassaden in den Baugebieten S01B (Bretterbude Hotel, Sanitärcontainer Bulliplätze, WC) und S02B (Bretterbude Shop und Hotelapartments) sind in Echtholz, in Eternit in Holzoptik, in Metallblech oder Putz herzustellen. Weiterhin dürfen Holz und Stahl zur Fassaden-, Balkon- und Treppengestaltung eingesetzt werden. Balkonbodenplatten sowie Treppenanlagen sind auch aus Beton zulässig.

Als Farben dürfen für die Fassadengestaltung im S01B (Bretterbude Hotel, Sanitärcontainer Bulliplätze, WC) und S02B (Bretterbude Shop und Hotelapartments) die Farben natürlich alternden Holzes, Anthrazittöne, Grau und/oder Weiß verwendet werden.

Brüstungen, Geländer, Sichtschutzwände und Windschutzwände

5. Für die Gestaltung von Brüstungen, Geländern, Sichtschutzwänden und Windschutzwänden sind Stahl-, Holz-, Holzoptik- (Eternit) oder Glasausführungen sowie Kombinationen dieser Materialien zulässig.

Terrassen

6. Als Materialien für Terrassenbeläge sind Holz, Klinker, Naturstein, Betonsteinpflaster und Betonsteinplatten zulässig.

Markisen und Sonnenschutzanlagen

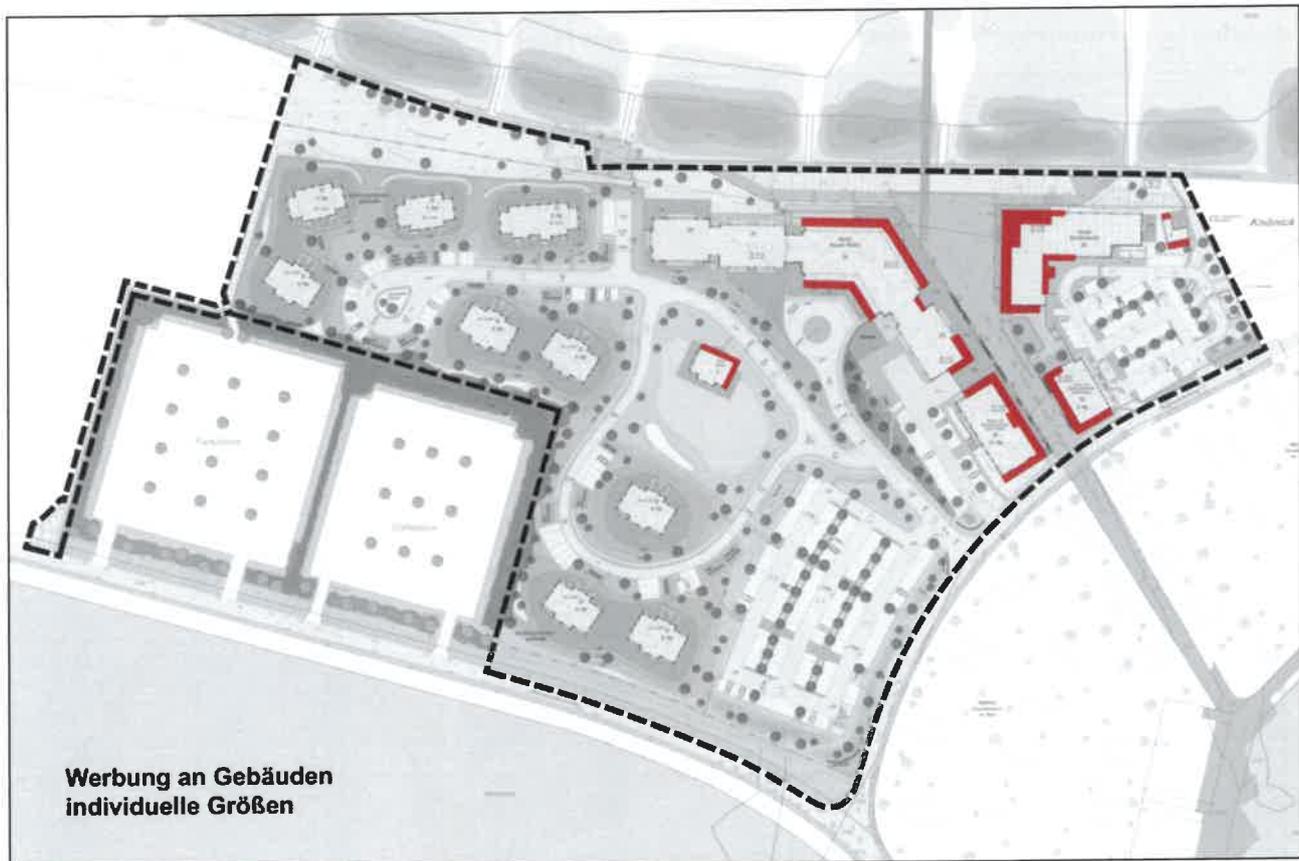
7. Als Sonnenschutz sind nur unifarbene, ungemusterte, werbefreie Sonnensegel und Markisen zulässig. Die Sonnenschutzanlagen dürfen Aufdrucke mit Logos und Raumbezeichnungen der Hotelanlagen, Restaurants, Bars und Geschäfte haben.



Werbeanlagen und Warenautomaten

8. Werbeanlagen sind nur in den Baugebieten S01A, S01B, S02A und S02B sowie innerhalb dieser an der Stätte ihrer Leistung und an den in der Abbildung 1 gekennzeichneten Standorten sowie in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig.

Abbildung 1: Werbung an Gebäuden



**Werbung an Gebäuden
individuelle Größen**

Entlang der Seebrückenpromenade sind Werbeanlagen nur bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Im S02B sind weiterhin 2 Werbeflächen am Gebäude bis zur Traufhöhe zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten.

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

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Fassade ragen und nicht höher als 1,00 m sein.

Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.



Freistehende Werbeanlagen sind

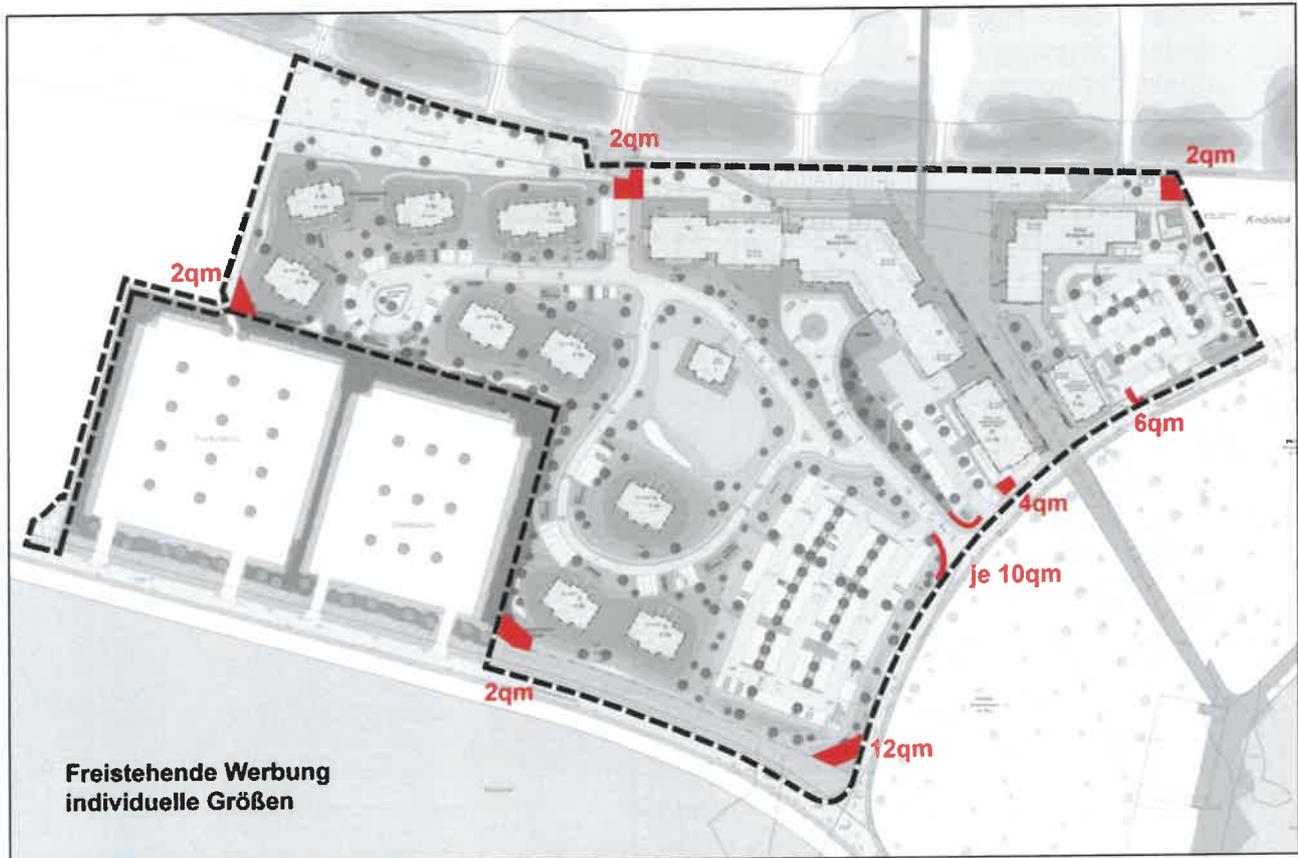
a) in Form von Werbebannern und Fahnen mit einer Masthöhe von max. 7 m und einer Bannerfläche bis max. 3 m² jeweils in den in Abbildung 2 dafür ausgewiesenen Flächen an der Strandpromenade, an der Steinwarderstraße, am Graswarderweg, an der Hotel-/Hotelapartmentzufahrt und am Lakehouse zulässig;

Abbildung 2: Freistehende Werbeanlagen bis max. 3 qm Fläche



b) in Form von Werbebannern in den in Abbildung 3 dafür ausgewiesenen und hinsichtlich der Bannerfläche begrenzten Flächen am Graswarderweg, an der Steinwarderstraße, an der Strandpromenade und am Strandübergang vom Parkplatz zulässig.

Abbildung 3: Freistehende Werbeanlagen individueller Größe



Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für die vorübergehende Aufstellung von Werbeanlagen während der Bauphase.

Warenautomaten sind im Außenbereich des Vorhabengebietes unzulässig.

Die Aufstellung eines Bank-/EC-Automaten ist zulässig.

Zäune, Einfriedungen

9. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern entlang von Grundstücksgrenzen ist unzulässig.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 | Örtliche Bauvorschriften
Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

Davon ausgenommen ist die

- a) die Errichtung von Mauern oder Winkelstützwänden, die dem Hochwasserschutz des Gebietes oder die dem Abfangen von Geländeunterschieden dienen;
- b) die Errichtung von Sichtschutzwänden für Wellness- und Saunaterrassen oder für Müllsammelplätze,
- c) die Errichtung von Zäunen aus Sicherheitsgründen (z.B. um das Schmutzwasser-Pumpwerk oder zur Sicherung der gesetzlich geschützten Biotope „Strandwall“)
- d) die Errichtung von Mauern, die als Werbeträger dienen.

Grüngestaltung

10. Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 24, 25 sind folgende Baum- und Straucharten der Gehölzliste 1, bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 22, 23, 26, 27, 28, 29 und 30 sind folgende Baumarten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

Gehölzliste 1

Bäume

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus nigra var. austriaca	Österreichische Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rubus caesius*	Kratzbeere
Rubus fruticosus*	Brombeere
Rubus idaeus*	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide



<i>Centaurea jacea</i>	Gemeine Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen Flockenblume
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Natternkopf
<i>Elymus arenarius</i>	Strandroggen
<i>Eryngium maritimum</i>	Stranddistel
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rot-Schwingel
<i>Festuca trachyphylla</i>	Rauhblatt-Schwingel
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hieracium umbellatum</i>	Doldiges Habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lathyrus japonicus ssp. maritimus</i>	Strand-Platterbse
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee, Hopfenklee
<i>Ornithopus perpusillus</i>	Kleiner Vogelfuß
<i>Papaver dubium</i>	Saatmohn
<i>Pastinaca sativa</i>	Gemeiner Pastinak
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras
<i>Potentilla erecta</i>	Blutwurz
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Spergula arvensis</i>	Ackerspörgel
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Trifolium arvense</i>	Hasenklee
<i>Trifolium campestre</i>	Feldklee
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Veronica officinalis</i>	Echter Ehrenpreis
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen
<i>Viola canina</i>	Hunds-Veilchen

Die **fett** hervorgehobene Art muss aspektbildend, d.h. über das gesamte Plangebiet betrachtet bei den Vegetationsflächen mit Kräutern und Gräsern zu mindestens 50 % eingesetzt werden. Der Anteil der Strauchpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen darf 30 % Deckung nicht überschreiten. Die mit * gekennzeichneten Arten bilden vermehrt Ausläufer. Die Verwendung sollte entsprechend kontrolliert erfolgen.