



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg“ |
Begründung

16.05.2013

Anlage 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Durchführungsvertrag



Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

**Satzung über örtliche Bauvorschriften
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**

Bedachungsmaterial

1. Als Bedachungsmaterial sind für „weiche“ Bedachungen ausschließlich Reet und für „harte“ Bedachungen Dachziegel oder Dachsteine in den Farben Schwarz, Grau und Anthrazit sowie die Verwendung von Zinkblechen zulässig.
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 Satteldächer sind folgende Dachneigungen zulässig:

Baugrundstück	Haustypen	Dachneigung
1-1 bis 1-9	A1, A2, B1, B2	45-50°
1-10 bis 1-12	D2, E2	30-45°
3-13 bis 3-15	I, J, K, L, M, N O	
4-16 bis 4-18	I, J K, L, M	
2-19 bis 2-28	A1, A2, B2, C1	45-50°
5-29	P	30-45°
5-29	Q	0-5°
2-30 bis 2-32	D, E, F, G, H	30-45°

Gauben

4. Gauben sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie das Hauptdach oder dürfen in Zinkblech ausgeführt werden.

Gauben dürfen von der festgesetzten Dachneigung abweichende Dachneigungen aufweisen.

Fassadengestaltung

5. Die Fassaden sind in Putz, Klinkermauerwerk oder einer Kombination dieser beiden Typen herzustellen. Weiterhin dürfen Holzverschalungen und Glas zur Fassadengestaltung eingesetzt werden.

Als Farben dürfen für die Fassadengestaltung Weiß, Beige, Sand, Ocker und Rot verwendet werden. Einzelne Farbakzente in Blau sind zulässig.



Brüstungen und Geländer

6. Für die Gestaltung von Brüstungen und Geländern sind nur Metall-, Edelstahl-, stab- und seilförmige Draht-, Holz- oder Glasausführungen sowie Kombinationen dieser Materialien zulässig.

Terrassen

7. In den Baugrundstücken 1-1 bis 1-9 und 2-19 bis 2-28 sind Terrassenbeläge aus Holz bzw. aus Materialien mit Holzoptik herzustellen. In den übrigen Baugrundstücken dürfen für die Herstellung von Terrassenbelägen zusätzlich auch Stein- oder Ziegelbeläge verwendet werden.

Markisen und Sonnenschutzanlagen

8. In den Baugrundstücken 1-1 bis 1-9 und 2-19 bis 2-28 sind als Sonnenschutz nur unifarbene Sonnensegel zulässig. Markisen sind in diesen Baugrundstücken nicht zulässig. In den übrigen Baugrundstücken dürfen neben unifarbenen Sonnensegeln auch unifarbene, werbefreie Markisen verwendet werden.

Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen

9. Empfangsanlagen für Rundfunk und Fernsehen dürfen nicht individuell an Gebäude angebracht werden. Der Empfang von Rundfunk und Fernsehen ist nur über unterirdische Kabelanlagen bzw. über eine zentrale Empfangsanlage mit unterirdisch verlegtem Verteilernetz zulässig.

Werbeanlagen und Warenautomaten

10. Werbeanlagen sind nur in den Baugrundstücken 3-13 bis 3-15, 4-16 bis 4-18 und 5-29 sowie innerhalb dieser nur an der Stätte ihrer Leistung, an der der Seebrückenpromenade und der Jachthafenpromenade zugewandten Seite der Gebäude sowie in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig.

Der Rezeptionsstandort der Ferienhausanlage darf auch von der Seite der Planstraße bzw. der Straße Graswarder beschildert werden.

Werbeanlagen sind bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln 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.



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

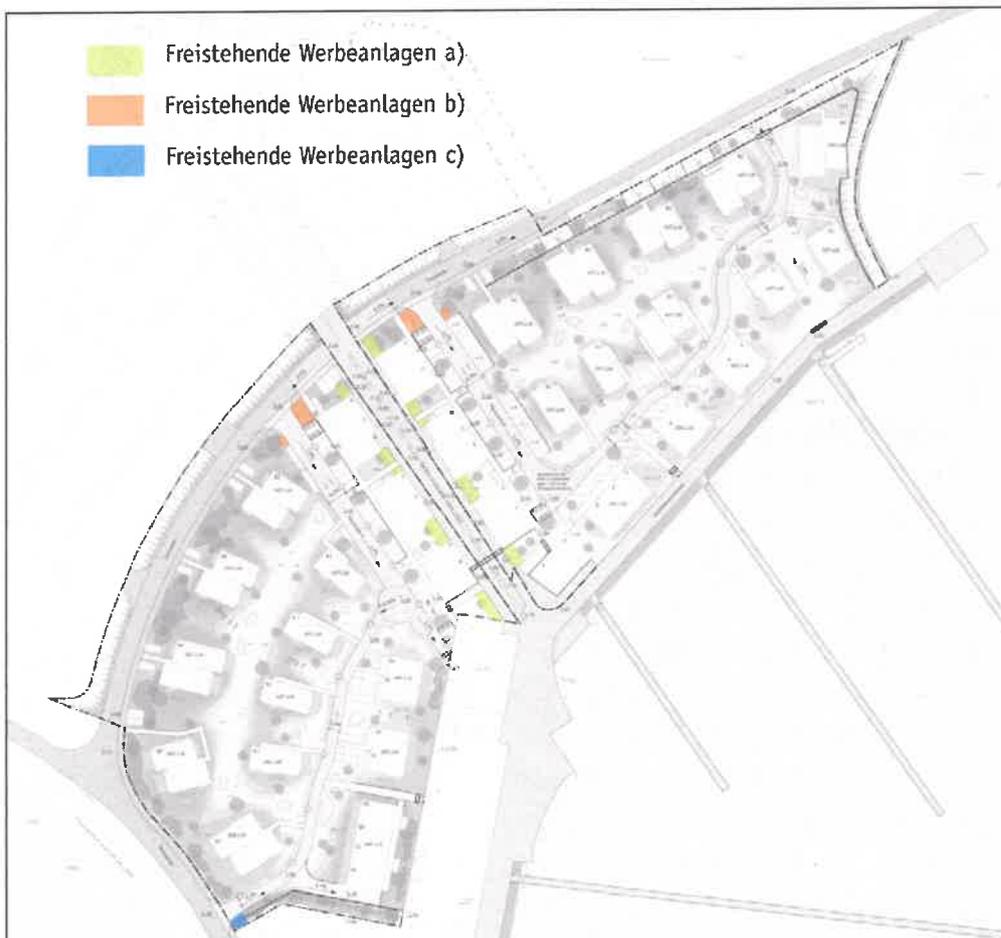
Freistehende Werbeanlage sind

a) in Form von Werbebannern und Fahnen mit einer Masthöhe von max. 7 m und einer Bannerfläche bis max. 3 m² im Hochformat bzw. max. 2 m² im Querformat in den dafür ausgewiesenen Flächen seitlich der Seebrückenpromenade zulässig (vgl. Abbildung 1);

b) in Form von zwei Gemeinschaftswerbeanlagen der im Vorhabengebiet ansässigen Betriebe an den Zufahrten Planstraße A und B in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (vgl. Abbildung 1). Jede der beiden Gemeinschaftswerbeanlagen darf maximal eine Fläche von 2,80 m² (beidseitig) und eine Höhe von maximal 2,80 m aufweisen.

c) in Form eines Hinweisschildes auf den Rezeptionsstandort in der dafür ausgewiesenen Fläche auf dem Baugrundstück 1-10 zulässig (vgl. Abbildung 1). Die Werbeanlage darf maximal eine Fläche von 2,80 m² und eine Höhe von maximal 2,80 m aufweisen.

Warenautomaten sind im Vorhabengebiet unzulässig.





Zäune, Einfriedungen

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

Davon ausgenommen ist die Errichtung von Mauern oder Winkelstützwänden, die dem Hochwasserschutz des Gebietes dienen.

Ebenfalls ausgenommen ist die Errichtung von Sichtschutzwänden für Gemeinschaftsanlagen für Müllstandorte.

Grüngestaltung

12. Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 24 ist die Baumart *Sorbus intermedia* – Schwedische Mehlbeere zu verwenden.
13. Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 25 sind folgende Baum- und Straucharten der Gehölzliste 1, bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 26 und 27 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
Salix viminalis	Korb-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die **fett** hervorgehobenen Arten müssen aspektbildend, d.h. über das gesamte Plangebiet betrachtet bei den Bäumen zu mindestens 70 % eingesetzt werden. Die mit * gekennzeichneten Arten bilden vermehrt Ausläufer. Die Verwendung sollte entsprechend kontrolliert erfolgen.

14. Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 28 sind zur Realisierung einer Grau- und Braundünenvegetation folgende Strauch- und Pflanzenarten der Gehölz- und Pflanzliste 2 in der Ersterstellung zu verwenden.

Gehölz- und Pflanzenliste 2

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Calluna vulgaris	Heidekraut
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Prunus spinosa*	Schlehe
Empetrum nigrum	Krähenbeere
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
Salix viminalis	Korb-Weide

Blütenpflanzen und Gräser

Achillea millefolium	Schafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Ammophila arenaria	Gewöhnlicher Strandhafer
Anthoxanthum odoratum	Gemeines Ruchgras
Anthyllis vulneraria ssp. maritima	Echter Wundklee
Armeria maritima	Gras-Nelke
Artemisia campestris	Feld-Beifuß
Avenella flexuosa	Draht-Schmiele
Calluna vulgaris	Heidekraut
Campanula rotundifolia	Rundbl. Glockenblume
Carex arenaria	Sand-Segge



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