PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- [SO FERIENHAUSGEBIET] Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
- [SO STRANDVERSORGUNG] Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strandversorgung (§ 11 BauNVO)
- [SO STRANDVERSORGUNG+FERIENHAUSGEBIET] Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Strandversorgung und Ferienhausgebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)

- [GR 150qm] Größe der Grundflächen baulicher Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 150 qm (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- [GRZ 0,25] Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,25 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- [BMZ 3,0] Baumassenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 3,0 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- [I] Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel I (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- [TH 11,0] Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhennull (NHN), zum Beispiel 11,00 m über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- [FH 17,5] Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhennull (NHN), zum Beispiel 17,50 m über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- [OK 4,2] Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhennull (NHN), zum Beispiel 4,20 m über NHN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

- [o / g / a1] offene / geschlossene / abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- [St] Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- [V / P] öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich / Parkfläche für behinderte Menschen
- [F+R] öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Ein- bzw. Ausfahrt / Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Unterirdische Abwasserleitung des Zwecksverbandes Ostholstein mit Freihaltebereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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)

- [§30] gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz
- [Ü] Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- [Bus] Bushaltestelle

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 "Strandversorgung" (§ 11 BauNVO)

1. Die Sondergebiete SO1, SO3, SO4 und SO5 "Strandversorgung" dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und des Strandes, zur Kur und zur Erholung. Zulässig sind:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe und Läden,
- nicht störende Kunsthandwerksbetriebe,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, zur Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind,
- Räume für Kurverwaltung.

Die vorgenannten Anlagen und Einrichtungen sind im SO1 und SO2 nur in der 1. Obergeschossebene und darüber zulässig. Strandtoiletten sind auch in der Erdgeschossebene zulässig.

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

Ausnahmsweise sind im Sondergebiet SO1 auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Betriebswohnungen dürfen nur in der Staffelgeschossebene errichtet werden. Es sind

maximal 4 Wohnungen zulässig.

Sondergebiet "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO)

2. Die Sondergebiete SO6 und SO7 "Ferienhausgebiet" dienen dem Aufenthalt von Feriengästen. Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen, 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 über NHN liegen.
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen.
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen.

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

Sondergebiet "Strandversorgung und Ferienhausgebiet" (§ 11 BauNVO)

3. Das Sondergebiet SO2 dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und des Strandes, zur Kur und zur Erholung sowie dem Aufenthalt von Feriengästen.

In der 1. Obergeschossebene sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe und Läden,
- nicht störende Kunsthandwerksbetriebe,
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, zur Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind,
- Räume für Kurverwaltung,
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen,
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen.

In der 2. Obergeschossebene und darüber sind zulässig:
- Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Strandtoiletten sind auch in der Erdgeschossebene zulässig. Spielhallen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Bauhöhen

4. 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 größer 5° bezeichnet. Dächer mit einem Neigungswinkel kleiner/gleich 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

5. Im Gebiet mit abweichender Bauweise a1 dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 25 m mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden.

6. In Gebieten mit abweichender Bauweise a2 dürfen Gebäude nur in "halboffener" Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zum Sondergebiet SO4 errichtet werden.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

7. Für die Grundfläche der Hauptanlage darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von nicht überdachten gewerblichen und nicht gewerblichen Terrassen, von Außentreppen und Sitzstufen, von Strandtoiletten sowie von Nebenräumen wie Abstell-, Lager- und Technikräumen
- im SO1 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55
- im SO2 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55
- im SO5 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55 und
- im SO7 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,40

überschritten werden.

8. 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 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7
- im SO3 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0
- im SO4 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8
- im SO5 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8
- im SO6 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,45
- im SO7 nur bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,55

überschritten werden.

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

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

9. Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sowie Nebenanlagen wie Abstell- und Lagerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen sind nur ebenerdig zulässig.

10. Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen. (§ 21 a Abs. 1 BauNVO)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Niederschlagswasserversickerung

11. Das im Geltungsbereich auf den Sondergebietsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Wasser- und luftdurchlässiger Wegeaufbau

12. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radwege" sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Hierzu zählen wassergebundene Deckschichten sowie Pflasterbeläge.

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Mindestbepflanzung der Grundstücke

13. In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, SO6 und SO7 ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Gehölzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern es sich um Arten handelt, die in der Gehölzliste 1 aufgeführt sind und eine Qualität von mindestens 35 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe vorliegt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Anpflanzung einer abschirmenden Gehölzkulisse

14. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind pro angefangene 60 qm Pflanzfläche ein hochstämmiger Baum gemäß Gehölzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen sowie die verbleibenden Pflanzflächen mit Laubsträuchern gemäß Gehölzliste 1 zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern es sich um Arten handelt, die in der Gehölzliste 1 aufgeführt sind und eine Qualität von mindestens 35 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe vorliegt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bindung für eine abschirmende Gehölzkulisse

15. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Baum- und Strauchbestand auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle Ersatz gemäß Gehölzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen.

Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen

16. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind auf einem mindestens 5,0 m breiten Streifen an ihren jeweiligen Rändern mit Kiefern (Pinus sylvestris, Pinus nigra) zu bepflanzen. Ausgenommen ist die öffentliche Grünfläche an der Straße Steinwarder. Die Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

17. Gehölzliste 1

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Scharz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-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	Kriechweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

18. Die Kosten im Rahmen der Ausgleichsvereinbarung zur Ableistung der Eingriffe aus den Baugebieten SO1, SO2, SO6 und SO7 über ein Ökokonto der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt zugeordnet:
SO1 zu 34 %
SO2 zu 12 %
SO6 zu 31 %
SO7 zu 23 %.

19. Dem SO5 wird ein Ausgleichsbedarf von 90 qm auf der gemeindeeigenen Ökokontofläche Flurstück 12/2 der Flur 1 in der Gemarkung Heiligenhafen zugeordnet. Die Kosten zur Ableistung der Eingriffe aus dem SO5 auf der gemeindeeigenen Ökokontofläche, die von der Stadt Heiligenhafen bei der Zuordnung von Eingriffen zu gemeindeeigenen Ökokontoflächen erhoben werden, werden dem Baugrundstück SO5 zu 100 % zugeordnet.

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

Dachform und Dachneigung

20. Die Dächer in den Baugebieten SO2, SO6 und SO7 sind mit einer Dachneigung von 7° bis 15° zu gestalten.

Dachdeckung

21. Die Dacheindeckung ist mit Dachfolien oder Ziegeln in den Farbtönen Rot oder Anthrazit oder Zinkblech, auch in Kombination mit Glasdächern, auszuführen. Eine grelle, leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig.

Dachgestaltung

22. Die Dächer bei Gebäudegruppen und –reihen in einem Baugebiet oder in unmittelbar aneinandergrenzenden Baugebieten müssen die gleiche Dachform sowie eine hinsichtlich Material und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

Solaranlagen

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

Fassadengestaltung

24. Für die Gestaltung der Außenwände sind Putzfassaden und Holzverkleidungen mit deckendem Anstrich in Weiß oder sandfarbenem Weiß zulässig. Ebenso sind Teilflächen aus sandfarbenem, anthrazitfarbenem oder rotem Klinker sowie Holz zulässig. Sonstige glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind unzulässig.

Brüstungen und Geländer

25. Für die Gestaltung von Brüstungen und Geländern sind nur Holz-, Metall- oder Glasausführungen sowie Kombinationen dieser Materialien zulässig.

Werbeanlagen

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

Zäune

27. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern entlang der Grundstücksgrenzen ist unzulässig.

Hecken

28. Einfriedungen sind nur als Hecken aus standortgerechten und gebietstypischen Gehölzen und bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Aufhebung früherer Festsetzungen

29. 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 anrechenbar.

Anlagen an Bundeswasserstraße

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) 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 Schiffsführer 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 Natriumdampfniederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungs-
behörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck vorzulegen.

Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz

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.

Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz

Die Nutzungsverbote gemäß § 78 Landeswassergesetz sind zu beachten. Erforderlichenfalls sind Ausnahmen bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Hinweise zum Bauen im Überschwemmungsgebiet

In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz des Landes Schleswig-Holstein empfiehlt, der Gefahr durch Küstenhochwasser insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung zu tragen:

- Gründungen sollten erosionssicher gegen Unterspülung ausgebildet werden.
- Die Oberkanten von Erdgeschossfußböden sollten nicht unterhalb von NHN +3,50 m angelegt werden.
- Vorhalten eines Alarmierungsplans für die Rettungskräfte sowie eines Plans zu Evakuierungsmaßnahmen für Feriengäste durch die Stadt.

Zum Gefährdungsausgleich bei Unterschreitung der Höhe von NHN +3,50 m werden beispielhaft folgende Regelungen vorgeschlagen:

- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.).
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN +3,00 m.
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag und Unterspülung.

Es wird der Hinweis gegeben, dass in Fällen der Überflutung gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung des Landes Schleswig-Holstein zum Schutz der Küste und zum Hochwasserschutz besteht nicht. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Gebieten bestehen gegenüber dem Land keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

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

Schutz von unterirdischen Leitungen

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

Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen

Die Maßgaben von § 39 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Maßnahmen im Bereich des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops

Eine Befreiung von dem Verbot des § 30 BNatSchG wurde mit Schreiben vom 27.08.2009 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreis Ostholstein in Aussicht gestellt. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabensrealisierung ist die Befreiung bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Als Voraussetzungen für die zukünftige Befreiung sind in dem Bescheid festgesetzt:

"1. Entscheidungen über die Vermeidung und den Ausgleich/Ersatz (Eingriffsregelung) sind einvernehmlich mit mir festzulegen (S. 9, Abs. 2 des Antrages)."
Dies ist durch die Ausgleichsvereinbarung mit der Stiftung Naturschutz umgesetzt.

"2. Die Art und der Umfang der Umgestaltung der Vegetation im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops ist einvernehmlich mit mir festzulegen (S. 9, Abs. 3 des Antrages)."
Der Bewuchs soll durch Gestaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen dahingehend entwickelt werden, dass eine naturnahe, landschafts- und standortbezogene Strandwallvegetation entwickelt wird. Hierzu sind zum Bauantrag die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Vegetationsbereich auszuarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich festzulegen.

Städtebaulicher Entwurf

Die dem Bebauungsplan beigefügte 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.- Hol., S.6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.09.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet "Dünenpark" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.03.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 10.04.2013 erfolgt.

1b) Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Verweis auf Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB abgesehen worden.

1c) Die Stadtvertretung hat am 21.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1d) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.04.2013 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.04.2013 bis zum 21.05.2013 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.04.2013 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht.

1f) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.09.2013 von der Stadtvertetung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.09.2013 gebilligt.

Heiligenhafen, 11.10.2013 Siegel (Müller)
-Bürgermeister-

2) Der katastermäßige Bestand am 13.08.2013 sowie die Übereinstimmung der topografischen Bestandsangaben mit der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., 07.10.2013 Siegel (Ruwoldt)
-Öffentl.best. Verm.-Ing.-

3) Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, 11.10.2013 Siegel (Müller)
-Bürgermeister-

4) Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von jederman eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 14.10.2013 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekanntgemacht 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. 1 BauGB), sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 15.10.2013 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, 16.10.2013 Siegel (Müller)
-Bürgermeister-

Satzung der Stadt Heiligenhafen über die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für das Gebiet "Dünenpark"

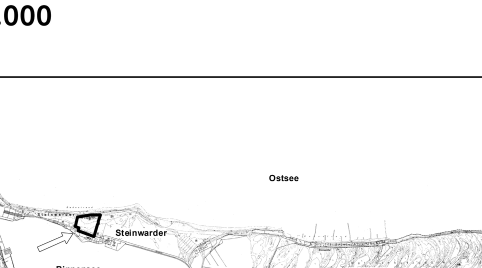
Zertifizierungserklärung
Diese Darstellung stimmt mit dem rechtskräftigen B-Plan überein.

Stadt Heiligenhafen

Bebauungsplan Nr. 12, 12. Änderung, "Dünenpark"

Satzungsbeschluss am 26.09.2013

M 1:1.000



Planverfasser:

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

Babelsberger Straße 40|41, **10715 Berlin**, Telefon 030 | **397 38 40**, Telefax 030 | 397 38 499, swup.berlin@swup.de

Harksheider Weg 115 C, **25451 Quickborn**, Telefon 04106 | **766 88 80**, Telefax 04106 | 766 88 81, swup.sh@swup.de

Lindenstraße 48, **17419 Seeheilbad Ahlbeck**, Telefon 038378 | **225 47**, Telefax 038378 | 225 65, swup.ahlbeck@swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seebauer
Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Matthias Franke
Dipl.-Ing. Holger Schwabedissen

www.swup.de