

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

mit Fahr- und Leitungsrechten gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 zu belastende Flächen



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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanz.



**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**



Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser (gesamter Geltungsbereich) / Fläche mit Funktion für den Hochwasserschutz

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN DER PLANUNTERLAGE OHNE NORMCHARAKTER**



Bestehende Flurstücksgrenze / Flurstücksbezeichnung



Bestehende Böschung / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" gemäß 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, teilweise mit Fahrrecht belastet



Bäume, vorhanden / Bestehende Geländehöhen bezogen auf NHN, z.B. +1,51m

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung / Besonderer Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB)**

**Besonderer Nutzungszweck „Seegraslagerplatz“**

- Die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Seegraslagerplatz" dient als Zwischenlagerfläche für insbesondere bei der Strandreinigung eingesammeltes Seegras und Strandgut. Zulässig sind:
  - ebenerdige Lagerflächen,
  - das Aufstellen von mobilen Sammelcontainern.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB)

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

- Nebenanlagen
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem festgelegten Nutzungszweck selbst dienen und die dessen Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Fläche für die Zufahrt zum Seegraslagerplatz zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4; § 14 Abs. 1 BauNVO)

**Stellplätze und Garagen**

- Stellplätze und Garagen sind in der öffentlichen Grünfläche mit besonderem Nutzungszweck "Seegraslagerplatz" nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4; § 12 Abs. 6 BauNVO)

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

**Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Naturnahes Laubgehölz**

- Die mit der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Naturnahes Laubgehölz - belegte Grünfläche ist in der Gehölzzusammensetzung sukzessive in Richtung eines Laubmischwaldes mit Prägung durch Eichen, Erlen und Eschen zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

**Fahrrecht zugunsten von Anliegern**

- Für die mit „F“ bezeichnete Fläche wird ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger**

- Für die mit „L“ bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

**Anpflanzung einer abschirmenden Gehölzkulisse**

- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind 6 Solitärgehölze in Form
  - von hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,30 m Höhe oder
  - von Stammbüschen oder Heistern der Qualität 3 x verpflanzt, 150-175 cm breit gemäß Gehölzliste (Festsetzung Nr. 9) zu pflanzen. Die verbleibenden Pflanzflächen sind dicht mit Laubsträuchern gemäß der Gehölzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Bindung für eine abschirmende Gehölzkulisse**

- 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 durch Gehölzarten gemäß der Gehölzliste (Festsetzung Nr. 9) zu ersetzen. Bei Abgang von Bäumen ist eine Ersatzpflanzung mit mindestens den in Festsetzung Nr. 7 genannten Qualitäten vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Gehölzliste**

- Bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 sind folgende Baum- und Straucharten der Gehölzliste zu verwenden.

**Gehölzliste**

Bäume	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Hänge-Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Osterreichische Schwarz-Kiefer
Pinus nigra var. austriaca	Wald-Kiefer
Pinus sylvestris	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus padus	Stiel-Eiche
Quercus robur	Silber-Weide
Salix alba	Sal-Weide
Salix caprea	Gemeine Eberesche
Sorbus aucuparia	

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

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

**Ausgleich**

- Dem Eingriff durch den Seegraslagerplatz werden als Ausgleichsmaßnahmen
  - die Herstellung der Anpflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 7 und
  - der Zukauf von 1.963 qm (= Aufwertungspotentialpunkte) aus den durchgeführten Maßnahmen „Biotopaufwertungen auf dem Steinwarder“ der Heiligenhafener Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

**Aufhebung früherer Festsetzungen**

- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

**HINWEISE**

**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 Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natrumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

**Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz**  
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.

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht im Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz.

**Generalplan Küstenschutz**

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplans Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.

**Hinweise zum Bauen im überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasser-Risiko**  
In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist erforderlichenfalls der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren.

Im Hochwasserfall bzw. in Fällen der Überflutung können Schadenersatzansprüche gegenüber dem Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

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.

**Baumschutzsatzung**

Die im Baugenehmigungsverfahren zu beantragenden Füllungen sind abschließend durch die Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans über die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Es sind keine zusätzlichen Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung aufzugeben.

**RECHTSGRUNDLAGE**

Baugesetzbuch (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);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZ 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVöBl. Schl.-Hol., S. 6);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542);

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVöBl. Schl.-H., S. 301).

Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz - LWG) vom 11.02.2008 (GVöBl. Schl.-Hol., S. 91)

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVöBl. Schl.-Hol., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2012 (GVöBl. Schl.-Hol., S. 371, 375)

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2013  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 27.11.2013 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 05.12.2013 bis 19.12.2013 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 19.11.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 20.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2014 bis einschließlich 05.04.2014 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.03.2014 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 26.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den 31.07.2014 Siegel (Müller) - Bürgermeister -

Oldenburg i.H., den 28.07.2014 Siegel (Ruwoldt) - Öffentl.best. Verm.-Ing. -

Heiligenhafen, den 31.07.2014 Siegel (Müller) - Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 04.08.2014 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. 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.08.2014 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den 06.08.2014 Siegel (Müller) - Bürgermeister -

**Satzung der Stadt Heiligenhafen**

**über die 14. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 "Ferienzentrum/Steinwarder" hier: Verlagerung Seegraslagerplatz**

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 (GVöBl. Schl.-Hol., S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.06.2014 folgende Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 "Ferienzentrum/Steinwarder" hier: Verlagerung Seegraslagerplatz der Stadt Heiligenhafen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**Zertifizierungserklärung**

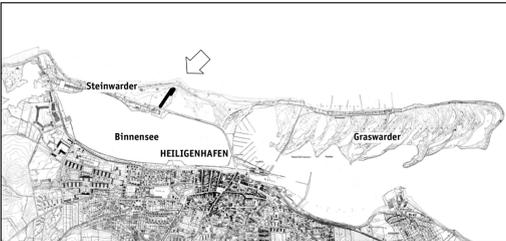
Diese digitale Fassung entspricht der rechtskräftigen Planausfertigung.

**Stadt Heiligenhafen**

**14. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 "Ferienzentrum / Steinwarder", hier: Verlagerung Seegraslagerplatz**

**Satzungsbeschluss**

M 1 : 1.000 25.06.2014



**Planverfasser:**

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation



Babelsberger Straße 40/41 10715 Berlin Telefon 030   397 38 40 Telefax 030   397 38 09 swup.berlin@swup.de	Harksheider Weg 115 C 25451 Quickborn Telefon 04106   766 88 80 Telefax 04106   766 88 82 swup.sh@swup.de	Lindenstraße 48 17419 Seeheibad Ahlbeck Telefon 038378   225 47 Telefax 038378   223 62 swup.ahlbeck@swup.de	Dipl.-Ing. Martin Seebauer Dipl.-Ing. Karl Wefers Dipl.-Ing. Matthias Franke <a href="http://www.swup.de">www.swup.de</a>
--	---	--	--