



**PLANZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 2 - 9 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sondergebiet SO 1 Camping mit der Zweckbestimmung ganzjähriger Reisemobilstellplatz (§ 10 BauNVO)

Sondergebiet SO 2 Camping mit der Zweckbestimmung ganzjähriger Reisemobilstellplatz (§ 10 BauNVO)

Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung Sportboothafen (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 16, 19-22 BauNVO)**

Grundfläche

Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Bezugshöhe Oberkante Erdgeschossboden

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

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

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

Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

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

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)**

Überschwemmungsgebiet

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

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A "Sukzessionsfläche"

**Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)**

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

**Nachrichtliche Übernahme**

Gewässer- und Erholungsschutzstreifen gemäß § 11 Landesnaturschutzgesetz

100m Bauverbotsstreifen gemäß § 80 Landeswassergesetz

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

Die Zwischentitel im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

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

1.1 Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und 2 - Camping mit der Zweckbestimmung ganzjähriger Reisemobilstellplatz - sind nur Erschließungswege und Standplätze für Reisemobile sowie Gebäude und Anlagen zulässig, die der Abdeckung der Anforderungen der Zeit- und CampingplatzVO zum Betrieb, zur Versorgung und zur Betreuung von Reisemobilstellplätzen dienen. Darüber hinaus sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter der Sondergebiete SO 1 und SO 2. Die Fußbodenhöhe der Schlafräume der zum Wohnen genutzten Gebäude müssen über NN +3,50 m liegen.
- Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Freizeit- und Erholungsbetrieb dienen und diesen ergänzen (Kiosk).

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB; § 10 BauNVO)

1.2 Innerhalb des Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung - Sportboothafen - sind nur Stellplatzflächen für den Sportboothafen mit ihren notwendigen Zufahrten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB; § 11 BauNVO)

**2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche für Erschließungswege und Standplätze bzw. Stellplätze mit ihren Zufahrten beträgt

- im SO 1 9.200 qm,
- im SO 2 5.800 qm und
- im SO 3 1.200 qm.

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

3.1 Das im Geltungsbereich auf den Sondergebietsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.2 Mit Ausnahme der Zufahrten und Erschließungswege sind die Standplätze der Sondergebiete SO 1 und SO 2 - Camping Zweckbestimmung Reisemobilstellplatz - sowie die Stellplätze des Sondergebietes SO 3 - Sportboothafen - nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu befestigen. Hierzu zählen Schotter-Deckschichten sowie Pflasterbeläge mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm mit Splittverfüllung. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.3 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A "Sukzessionsfläche" sind die Gehölzbestände zu erhalten und zu entwickeln. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.4 Im Geltungsbereich ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) und Leuchtkörper zulässig. Die Beleuchtung ist gegen den Himmel und gegen den Hafen abzublenden. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

**3. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

4.1 Die Standplätze der Sondergebiete SO 1 und SO 2 - Camping mit der Zweckbestimmung ganzjähriger Reisemobilstellplatz - sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Beim SO 1 sind mindestens 3.000 qm Fläche und beim SO 2 sind mindestens 3.800 qm Fläche mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. Bestehende Bäume sind anzurechnen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.2 Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen ist der Baumbestand auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.3 Pflanzliste 1 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

<b>Bäume</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche

<b>Bäume (Fortsetzung)</b>	
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

  

<b>Sträucher</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger 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	Schwarz-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

**5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO)**

5.1 Alle Baukörper mit Ausnahme der Entsorgungsstation sind mit einem gleichgerichteten Satteldach, Walmdach und Zeltdach und mit einer Dachneigung von maximal 35° zu versehen.

Die Dacheindeckung ist mit roten oder schwarzen, nicht glasierten bzw. glänzenden Dachziegeln oder als Graddach auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte außer Zwerchgiebel sind unzulässig.

Die Außenwände sind nur als rotes Sichtmauerwerk oder als Mauerwerk mit Holzverkleidung zulässig. Für die Holzverkleidung sind Naturfarbe, Blau oder Rot zulässig.

Fenster und Außen Türen sind nur zulässig mit weißen, blauen, graublauen oder roten Rahmen.

Einfriedigungen sind nur als Hecke aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

**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 anzurechnen.

Anlagen an Bundeswasserstraße  
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WasserG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schiffsverkehrsamt Lübeck vorzulegen.

Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste  
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.

Städtebaulicher Entwurf  
Der dem Bebauungsplan beigefügte Plan "Städtebaulicher Entwurf" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.

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.

Schutz wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen  
Bei Betroffenheit wild lebender und besonders geschützter Tiere und Pflanzen sind die §§ 41 und 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist erforderlichenfalls ein Antrag auf Befreiung gemäß § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Dem Antrag sind Angaben zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen beizufügen.

Ordnungsgemäße Entsorgung pechhaltigen Asphalts  
Der pechhaltige Asphaltbelag ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Entsorgungsweg ist mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen und der Entsorgungsnachweis ist vorzulegen.

Schädliche Bodenveränderungen  
Gemäß § 2 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Wasserrechtliche Genehmigung  
Bei Änderungen bereits zugelassener Einleitungsmengen aus der vorhandenen städtischen Oberflächenentwässerung durch Veränderungen der Erschließung, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Änderung des Erlaubnisbescheides zu beantragen.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S.2141), gültig in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-Hol., S.47) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.76 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet des Reisemobilstellplatzes am dem Steinwärdener nahe des Gill-Hus bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.03.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 30.03.2005 erfolgt.

1b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.2005 entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

1d) Die Stadtvertretung hat am 23.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1e) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2005 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.07.2005 bis zum 16.08.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslagefrist von Jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 01.07.2005 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.

1g) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.2005 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.09.2005 gebilligt.

2) Der katastermäßige Bestand am 18.04.2005 sowie die Übereinstimmung der topografischen Bestandsangaben mit der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., 01.11.2005 Siegel (Müller) (RuwoIdt) -Öffentl.Best. Verm.-Ing.-

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Heiligenhafen, 10.11.2006 Siegel (Müller) -Bürgermeister-

4) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.02.2008 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO), auf die Überleitungsrichtlinien (§ 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO), wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am 28.02.2008 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, 28.02.2008 Siegel (Müller) -Bürgermeister-

**Stadt Heiligenhafen**

**Bebauungsplan Nr. 76**

**"Reisemobilstellplatz am Gill-Hus"**

**Satzungsbeschluss**

M 1:1.000 24.08.2005

**Planverfasser:**

**SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR**  
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung

Rabenberger Straße 40/41 10715 Berlin Telefon 030   397 38 40 Telefax 030   397 38 499 swp.berlin@swp.de	Harkfelder Weg 115 C 25451 Quickborn Telefon 04106   766 88 80 Telefax 04106   766 88 81 swp.quick@swp.de	Lödenstraße 48 17419 Seehebbad Ahlbeck Telefon 038378   225 47 Telefax 038378   225 50 swp.ahlbeck@swp.de	Dipl.-Ing. Martin Seebauer Dipl.-Ing. Karl Wefers Dipl.-Ing. Mathias Franke Höher Schwabedissen www.swp.de
--	---	---	--