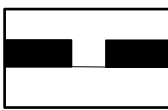



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN


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

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


 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie (§ 11 BauNVO)

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

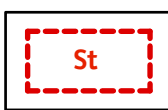
 Größe der Grundflächen baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

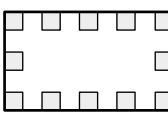
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

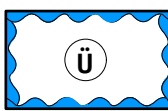
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

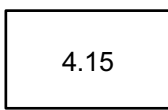
Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

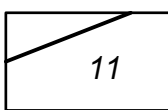
 Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Sonstige Darstellungen

 Höhenangabe in m über NN im Bestand

 Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen

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 "Gastronomie" (§ 11 BauNVO)

- Das Sondergebiet „Gastronomie“ dient ausschließlich der Unterbringung gastronomischer Versorgung für Strand und Promenade. Zulässig sind:
 - gastronomische Verkaufsstätte,
 - Außenterrassen mit Bestuhlung.

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

Stellplätze

- Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen

- Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenze zulässig. Abweichend von § 19 (3) BauNVO sind über das Nutzungsmaß der Hauptnutzung keine Nebenanlagen im Sondergebiet „Gastronomie“ zulässig.

Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind

Das Plangebiet liegt teilweise unter 3,50 m üNN und im Einflussbereich der Ostsee. Es ist damit teilweise überflutungsgefährdet. Im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier die Überflutungsgefahr im Hochwasserfall, erforderlich und zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6 und 6a) BauGB)

Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet gehört aufgrund des vorhandenen Geländeneiveaus zum Teil zum durch Hochwasser gefährdeten Bereich an der Ostsee. Teile des Plangebietes werden nachrichtlich als überschwemmungsgefährdetes Gebiet übernommen.

HINWEISE

Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gemäß § 77 Landeswassergesetz (LWG)

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee. Gemäß § 77 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.

Schadensersatzansprüche

Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein auf Grund von Hochwasserereignissen können 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.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch den Betrieb zu Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

PRÄAMBEL

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) vom 22. Januar 2009 (GVOB. Schl.-H., S. 6) als Satzung nach § 10 BauGB aufgestellt. Nach Beschluss der Stadtvertretung vom 06.12.2012 wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet Vorplatz Seebrücke Sondergebiet Gastronomie bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach den §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
- 1b) Die Stadtvertretung hat am 21.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1c) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.2012 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.07.2012 bis zum 06.08.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.06.2012 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gegeben worden.
- 1e) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.2012 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- 1f) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.12.2012 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.12.2012 gebilligt.

Heiligenhafen, 25.01.2013

Siegel

(Müller)
-Bürgermeister-

- 2) Der katastermäßige Bestand am 23.01.2013 sowie die Übereinstimmung der topografischen Bestandsangaben mit der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., 23.01.2013 Siegel -Öffentl. best. Verm.-Ing.-

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

Heiligenhafen, 25.01.2013 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 den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.01.2013 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO), auf die Überleitungsregeln (§ 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 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 31.01.2013 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, 01.02.2013 Siegel (Müller)
-Bürgermeister-

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

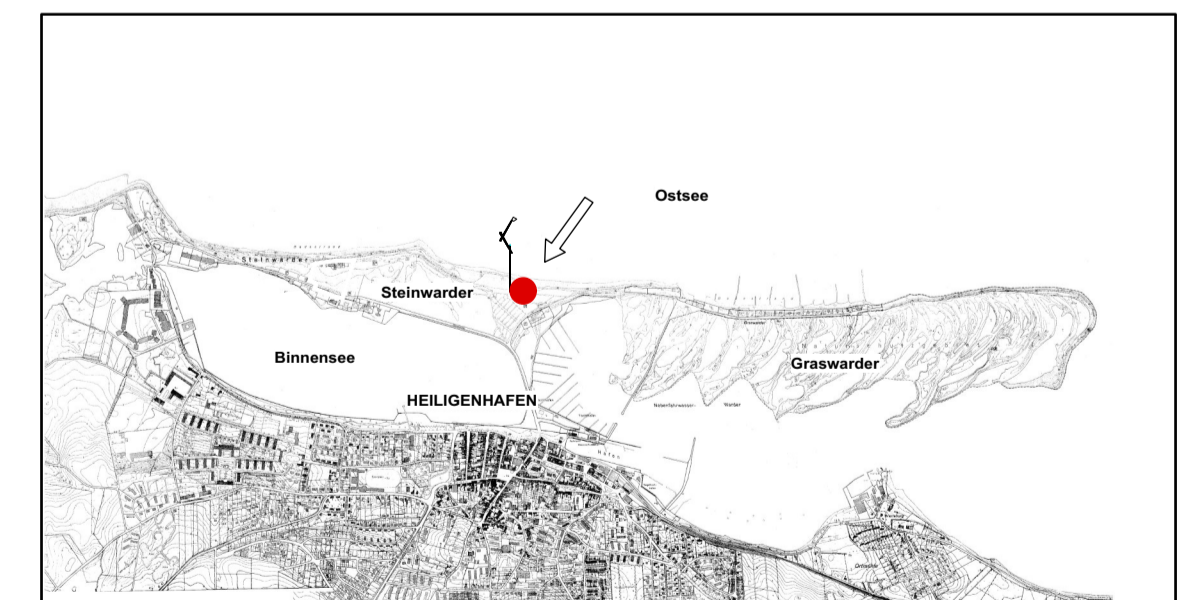
Stadt Heiligenhafen

Bebauungsplan Nr. 83 "Vorplatz Seebrückenpromenade - Sondergebiet Gastronomie"

Satzungsbeschluss nach § 10(1) BauGB

M 1:1.000

06.12.2012



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 Seeheildahl 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
---	---	--	--