

PLANZEICHNERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNBV)

öffentliche Grünfläche

Besonderer Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauNBV)

Seegraslagerplatz, ebenerdig

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBV; §§ 16 BauNBV)

Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 985 qm (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNBV)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNBV)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNBV; §§ 12, 14 BauNBV)

Fläche für die Zufahrt zum Seegraslagerplatz (§ 14 BauNBV)

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

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg und Radweg"

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

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

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

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 BauNBV)

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 BauNBV)

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 NNH, 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 BauNBV)

- 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 BauNBV)

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

- 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 BauNBV)

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 BauNBV)

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

- 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 BauNBV)

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

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

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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

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

Anpflanzung einer abschirmenden Gehölzkutisse

- 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 BauNBV)

Bindung für eine abschirmende Gehölzkutisse

- 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 BauNBV)

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	Österreichische 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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutrotter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger 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
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

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 BauNBV)

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 Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführend oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen 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 Wasser- und Schiffsahrtsamt 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 Generalplanes 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 Fällungen 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 - BauNBV)

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 (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanVZ 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 (GVBl. 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 (GVBl. Schl.-H., S. 301).

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

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. Schl.-Hol., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2012 (GVBl. 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 05.05.2014 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 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.
- Der katastermäßige Bestand am 08.01.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Oldenburg i.H., den ...2.8.2014...
 Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Heiligenhafen, den 3.1. Juli 2014
 (Müller) - Bürgermeister -
- Heiligenhafen, den 3.1. Juli 2014
 (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 3. Aug. 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 3. Aug. 2014 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den 3.1. Aug. 2014
 (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 (GVBl. 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.

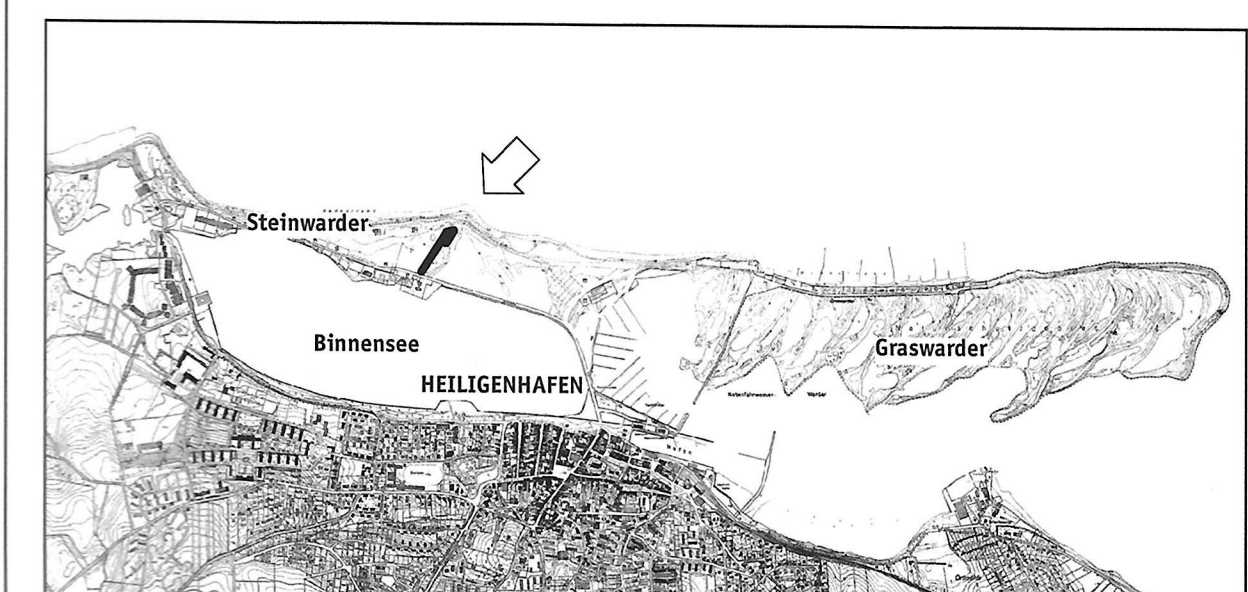
Stadt Heiligenhafen

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 38 499
swup.berlin@swup.de

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

Lindenstraße 48
17419 Seehebbad Ahlbeck
Telefon 038378 | 225 47
Telefax 038378 | 225 05
swup.ahlbeck@swup.de

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

www.swup.de