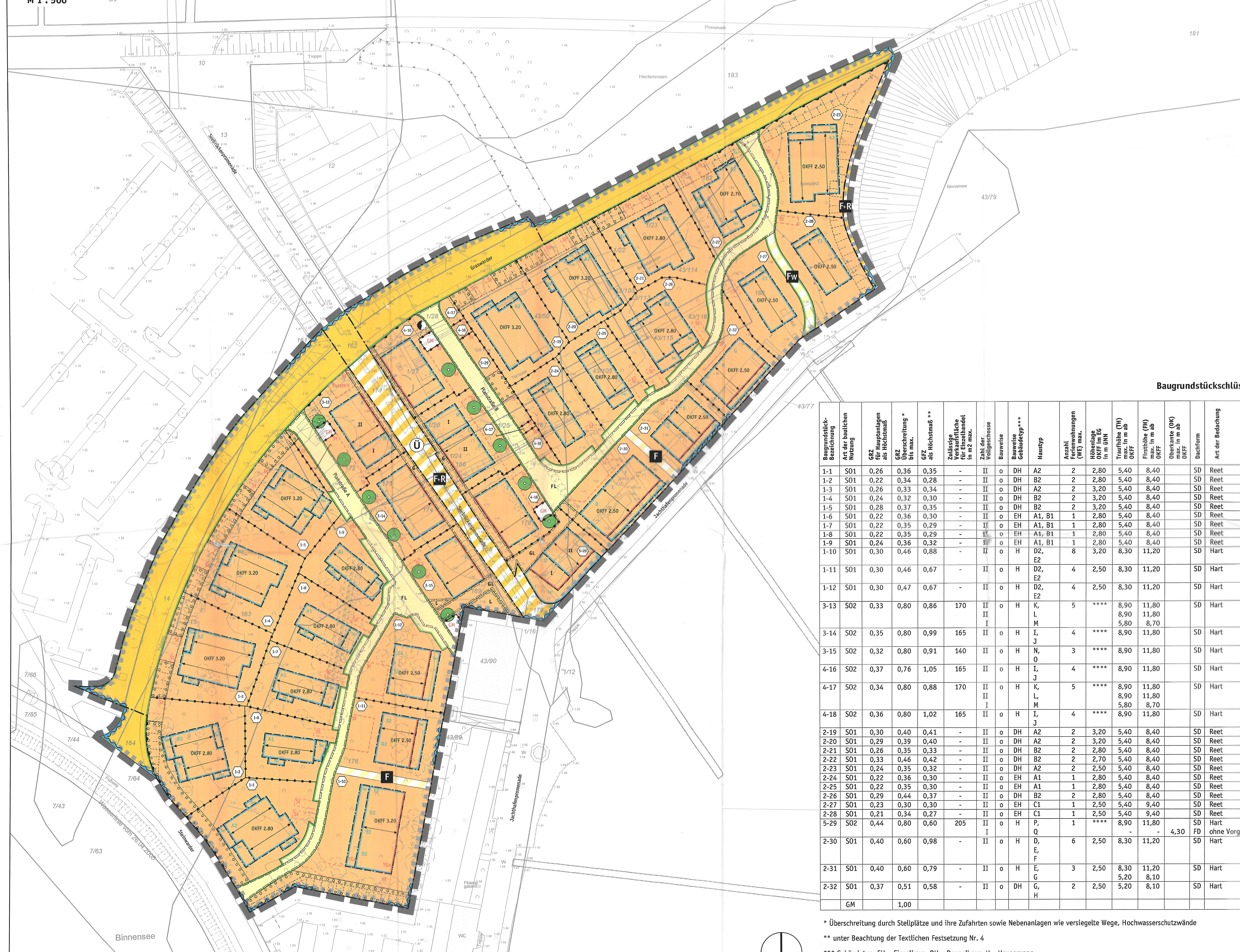
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:500



Baugrundstückschlüssel

Baugrundstück-Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	GRZ für Hauptanlagen als Höchstmaß	GRZ Überschreitung * bis max.	GFZ als Höchstmaß **	Zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandel in m2 max.	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Bauweise Gebäudetyp***	Haustyp	Anzahl Ferienwohnungen (WE) max.	Höhenlage OKFF im EG in m üNN	Traufhöhe (TH) max. in m ab OKFF	Firsthöhe (FH) max. in m ab OKFF	Oberkante (OK) max. in m ab OKFF	Dachform	Art der Bedachung
1-1	S01	0,26	0,36	0,35	-	II	o	DH	A2	2	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
1-2	S01	0,22	0,34	0,28	-	II	o	DH	B2	2	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
1-3	S01	0,26	0,33	0,34	-	II	o	DH	A2	2	3,20	5,40	8,40		SD	Reet
1-4	S01	0,24	0,32	0,30	-	II	o	DH	B2	2	3,20	5,40	8,40		SD	Reet
1-5	S01	0,28	0,37	0,35	-	II	o	DH	B2	2	3,20	5,40	8,40		SD	Reet
1-6	S01	0,22	0,36	0,30	-	II	o	EH	A1, B1	1	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
1-7	S01	0,22	0,35	0,29	-	II	o	EH	A1, B1	1	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
1-8	S01	0,22	0,35	0,29	-	II	o	EH	A1, B1	1	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
1-9	S01	0,24	0,36	0,32	-	II	o	EH	A1, B1	1	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
1-10	S01	0,30	0,46	0,88	-	II	o	H	D2, E2	8	3,20	8,30	11,20		SD	Hart
1-11	S01	0,30	0,46	0,67	-	II	o	H	D2, E2	4	2,50	8,30	11,20		SD	Hart
1-12	S01	0,30	0,47	0,67	-	II	o	H	D2, E2	4	2,50	8,30	11,20		SD	Hart
3-13	S02	0,33	0,80	0,86	170	II II I	o	H	K, L M	5	****	8,90 8,90 5,80	11,80 11,80 8,70		SD	Hart
3-14	S02	0,35	0,80	0,99	165	II	o	H	I, J	4	****	8,90	11,80		SD	Hart
3-15	S02	0,32	0,80	0,91	140	II	o	H	N, O	3	****	8,90	11,80		SD	Hart
4-16	S02	0,37	0,76	1,05	165	II	o	H	I, J	4	****	8,90	11,80		SD	Hart
4-17	S02	0,34	0,80	0,88	170	II II I	o	H	K, L, M	5	****	8,90 8,90 5,80	11,80 11,80 8,70		SD	Hart
4-18	S02	0,36	0,80	1,02	165	II	o	H	I, J	4	****	8,90	11,80		SD	Hart
2-19	S01	0,30	0,40	0,41	-	II	o	DH	A2	2	3,20	5,40	8,40		SD	Reet
2-20	S01	0,29	0,39	0,40	-	II	o	DH	A2	2	3,20	5,40	8,40		SD	Reet
2-21	S01	0,26	0,35	0,33	-	II	o	DH	B2	2	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
2-22	S01	0,33	0,46	0,42	-	II	o	DH	B2	2	2,70	5,40	8,40		SD	Reet
2-23	S01	0,24	0,35	0,32	-	II	o	DH	A2	2	2,50	5,40	8,40		SD	Reet
2-24	S01	0,22	0,36	0,30	-	II	o	EH	A1	1	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
2-25	S01	0,22	0,35	0,30	-	II	o	EH	A1	1	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
2-26	S01	0,29	0,44	0,37	-	II	o	DH	B2	2	2,80	5,40	8,40		SD	Reet
2-27	S01	0,23	0,30	0,30	-	II	o	EH	C1	1	2,50	5,40	9,40		SD	Reet
2-28	S01	0,21	0,34	0,27	-	II	o	EH	C1	1	2,50	5,40	9,40		SD	Reet
5-29	S02	0,44	0,80	0,60	205	II I	o	H	P, Q	1	****	8,90 -	11,80 -	 4,30	SD FD	Hart ohne Vorgabe
2-30	S01	0,40	0,60	0,98	-	II	o	H	D, E, F	6	2,50	8,30	11,20		SD	Hart
2-31	S01	0,40	0,60	0,79	-	II	o	H	E, G	3	2,50	8,30 5,20	11,20 8,10		SD	Hart
2-32	S01	0,37	0,51	0,58	-	II	o	DH	G, H	2	2,50	5,20	8,10		SD	Hart
	GM		1,00													

* Überschreitung durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen wie versiegelte Wege, Hochwasserschutzwände

** unter Beachtung der Textlichen Festsetzung Nr. 4

*** Gebäudetyp: EH = Einzelhaus; DH = Doppelhaus; H = Hausgruppe

**** gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 10

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. Baugrundstücks (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

1-12 — Baugrundstückbezeichnung, zum Beispiel Baufeld 1, Grundstück 12

Zusammengehörigkeit von Baugrundstücksteilflächen

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

S01 — Sondergebiet S01 mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)

S02 — Sondergebiet S02 mit der Zweckbestimmung Handel, Gewerbe, und Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,25 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GFZ 0,40 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,40 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

170 — zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandel als Höchstmaß, zum Beispiel 170 qm (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO)

I — zulässige Zahl der Vollgeschosse, zum Beispiel 1 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

OKFF 2.80 — Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss in Meter über Normalnull (NN), zum Beispiel 2,80 m über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH 4,30 — Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 4,30 m über OKFF (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH 8,10 — Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 8,10 m über OKFF (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

OK 3,80 — Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 3,80 m über OKFF (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE — Anzahl der Ferienwohnungen je Baugrundstück als Höchstmaß, zum Beispiel 2 Ferienwohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

EH / DH / H — Zulässig sind nur Einzelhäuser (EH) / nur Doppelhäuser (DH) / nur Hausgruppen (H) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

SD / FD — Zulässige Dachform der baulichen Anlagen, zum Beispiel Satteldach (SD) / Flachdach (FD)

Zulässige Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen

Reet / Hart — Zulässige Art der Bedachung der baulichen Anlagen

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ter — Baugrenze ausschließlich für Terrassen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

St — Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Kurzzeit St — Flächen für Kurzzeitstellplätze (§ 12 BauNVO)

TGa — Flächen für Tiefgaragen innerhalb der Abgrenzung von Flächen für bauliche Anlagen (§ 12 BauNVO)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

GM — Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Gemeinschafts-Müllstandorte

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

F+R — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

private Straßenverkehrsfläche

F / Fw — private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg / Feuerwehrüberfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität: Standort für Transformator

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

G / F / L — mit einem Geh- (G) / Fahr- (F) / Leitungsrecht (L) gemäß Festsetzung zu belastende Fläche

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

Anpflanzen von Einzelbäumen

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)

Ü — Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Flurstücksgrenze

43/115 — Flurstücksbezeichnung

vorhandener Baum

vorhandenes, zum Abriss bestimmtes Gebäude

1.78 — Bestehende Geländehöhe bezogen auf NN, z. B. 1,78 m

Bestehende Böschung

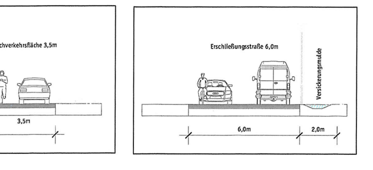
Geplante Böschungen

Fußweg — Aufteilung der Straßenverkehrsfläche

A1 / E — Haustypen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, (dienen als detaillierter Zuordnungsschlüssel zwischen Baugundstückschlüssel und Planzeichnung für die Traufhöhen, Firsthöhen und Oberkanten)

Grenze Vorhabensgebiet

STRASSENQUERSCHNITTE (Darstellungen ohne Normcharakter)



M 1 : 200

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die Sondergebiete S01 "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 NN liegen.
   - Den Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen zugeordnete Stellplätze.
   - Bauliche Anlagen, die dem Hochwasserschutz dienen.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 10 BauNVO)

2. Die Sondergebiete S02 "Handel, Gewerbe und Ferienwohnen" dienen dem Aufenthalt von Feriengästen, der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Versorgung des Gebietes und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben mit maritimem Bezug.

   Zulässig sind:
   - 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 NN liegen. Die Ferienwohnungen müssen mindestens im 1. Obergeschoss liegen.
   - Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb der Ferienwohnanlage dienen.
   - Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung der Ferienwohnanlage dienen.
   - Geschäfts- und Büroräume, die im Zusammenhang mit den Hafenanlagen oder dem Segel- und Wassersport oder dem regionalen Tourismus stehen.
   - Aufenthalts-, Veranstaltungs-, Mehrzweck- und Ausstellungsräume, die im Zusammenhang mit dem Segel- und Wassersport oder dem regionalen Tourismus stehen.
   - Schank- und Speisewirtschaften.
   - Läden und Einzelhandelsbetriebe.
   - Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die dem Hafenbetrieb oder dem Segel- und Wassersport dienen.
   - Sanitäranlagen für den Jachthafen.
   - Den zulässigen Nutzungen zugeordnete Stellplätze.
   - Bauliche Anlagen, die dem Hochwasserschutz dienen.

   Nur in den Baugrundstücken 3-15 und 5-29 dürfen die gewerblichen Nutzungen, die keine Ferienwohnungen sind, auch im 1. Obergeschoss liegen. Im übrigen Plangebiet dürfen diese Nutzungen ausschließlich im Erdgeschoss liegen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen wie Wegen und anderen versiegelten Flächen nur bis zu einer Grundflächenzahl der im Baugrundstückschlüssel festgelegten „GRZ-Überschreitung“ überschritten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

4. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen, d.h. auch in solchen, die keine Vollgeschosse sind, zu ermitteln. Hierzu sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

5. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH), bei Flachdächern die Oberkante (OK)) regeln die Festlegungen im Baugrundstückschlüssel. Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG).
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

6. 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 Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche eines Flachdaches bezeichnet.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO)

7. 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.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

8. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG) darf von der im Baugrundstückschlüssel festgesetzten Höhe in den Baugrundstücken 1-1 bis 1-9 und 2-19 bis 2-22 und 2-24 bis 2-26 um maximal 0,30 m nach oben bzw. nach unten abweichen, mindestens muss jedoch eine OKFF von NN +2,50 m eingehalten werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

9. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG) darf von der im Baugrundstückschlüssel festgesetzten Höhe in den Baugrundstücken 1-10 bis 1-12 und 2-23, 2-27, 2,28, 2-30, 2-31 und 2-32 um maximal 0,10 m nach oben abweichen.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

10. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss (EG) bei den Baugrundstücken 3-13, 3-14, 3-15, 4-16, 4-17, 4-18, 5-29 ist entsprechend der mittleren Höhenlage der vorhandenen, an die Grundstücke angrenzenden „Seebrückenpromenade“ bzw. „Jachthafenpromenade“ herzustellen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

11. Eine Überschreitung der Baulinie durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Eingangstreppen, Balkone, Loggien u.ä.) und in geringfügigem Ausmaß ist in den Baugrundstücken 1-10 bis 1-12 und 2-30 bis 2-32 um bis zu 1,50 m, eine Unterschreitung um bis zu 0,60 m zulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 2 BauNVO)

12. Eine Über- bzw. Unterschreitung der Baulinie durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Eingangstreppen, Balkone, Loggien u.ä.) und in geringfügigem Ausmaß ist in den Baugrundstücken 3-13 bis 3-15, 4-16 bis 4-18 und 5-29 um bis zu 0,60 m zulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 2 BauNVO)

13. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Eingangstreppen, Balkone, Loggien u.ä.) und in geringfügigem Ausmaß ist in den Baugrundstücken 1-10 bis 1-12, 3-13 bis 3-15, 4-16 bis 4-18, 5-29 und 2-30 bis 2-32 um bis zu 1,50 m zulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

14. Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptanlagen zwingend einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu an- und untergeordnete Nebenfirste für Gauben zulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

15. Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur ebenerdig und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Die Ausbildung von Stellplätzen als Carports oder Garagen ist nicht zulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

16. Im Baugrundstück 1-10 ist die Anordnung von Stellplätzen auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Form einer Tiefgarage zulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

17. Nebenanlagen wie Abstell- und Lagerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und integriert in die Kubatur der baulichen Hauptanlage zulässig.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

18. Die im Baugrundstückschlüssel festgesetzte, höchstzulässige Anzahl an Ferienwohnungen (WE) je Baugrundstück darf nicht überschritten werden.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

19. Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

20. Das auf den Baugrundstücken 1-1 bis 1-12, 2-19 bis 2-28 und 2-30 bis 2-32 sowie den privaten Verkehrsflächen „Planstraße A“ und „Planstraße B“ sowie den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ und „Feuerwehrüberfahrt“ anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

21. Für die mit „G“ bezeichneten Flächen wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

22. Für die mit „F“ bezeichneten Flächen wird ein Fahrrecht zugunsten von Grundstücksanliegern, Feuerwehr-, Not- und Rettungsfahrzeugen, Müllabfuhr sowie Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

23. Für die mit „L“ gekennzeichneten Flächen wird ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

24. An den festgesetzten Standorten auf den Baugrundstücken 3-13, 3-14, 3-15, 4-16, 4-17 und 4-18 parallel zu den Planstraßen A und B ist jeweils ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

25. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 50 qm Pflanzfläche ein hochstämmiger Baum oder Heister mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen sowie die verbleibenden Pflanzflächen dicht mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

26. Auf den Baugrundstücken 1-1 bis 1-12, 2-19 bis 2-28 und 2-30 bis 2-32 ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

27. Auf den Baugrundstücken 3-13 bis 3-15, 4-16 bis 4-18 und 5-29 ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

28. Auf den Baugrundstücken 1-1 bis 1-12, 2-19 bis 2-28 und 2-30 bis 2-32 sind die verbleibenden Grundstücksfreiflächen im Charakter einer „Grau- und Braundüne“ zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

29. Die entsprechend der vorgenannten Festsetzungen vorzunehmenden Baumpflanzungen können als Ersatzbaumpflanzungen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen für zu fällende Bäume herangezogen werden. Bei Ersatzpflanzungen gelten abweichend von der Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen auch
    die Nadelgehölzbaumarten
    „Pinus sylvestris - Wald-Kiefer“ und
    „Pinus nigra var. austriaca - Österreichische Schwarz-Kiefer“ sowie
    die Weidenarten
    "Salix alba - Silber-Weide" und
    "Salix caprea - Sal-Weide"
    als gleichwertige und standortgerechte Gehölzarten.
    (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

30. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 verpflichtet hat.
    (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)

31. Die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 vereinbarten Regelungen zum Vorhaben sind zu beachten und bei der Vorhabensgenehmigung mit zu prüfen.
    (§ 12 Abs. 3 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

Dachform

1. Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer (SD). Für den Haustyp Q im Baugrundstück 5-29 ist nur eine Ausbildung als Flachdach zulässig.

Art der Bedachung

2. Als Bedachungen sind „weiche“ Bedachungen in Form von Reetdächern und „harte“ Bedachungen für die jeweiligen Baugrundstücke im Baugrundstückschlüssel festgelegt und zu beachten.

HINWEISE

Baumschutzsatzung
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Vorhabenbezogenen 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 Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt 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.

Hinweise zum Bauen im Überschwemmungsgebiet
In der Vorhabensplanung und im Bauantrag ist der Hochwasserschutz durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zu präzisieren.

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.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 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 (GVOBl. 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 (GVOBl. Schl.-H., S. 301).

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.06.2012 .
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am 27.06.2012 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 05.07. - 19.07.2012 durchgeführt.

3. 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 19.09.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 28.02.2013 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2013 bis einschließlich 15.04.2013 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 06.03.2013 durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 07.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.05.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.05.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den 11. Juni 2013 — Siegel — (Müller) - Bürgermeister -

9. Der katastermäßige Bestand am 22.04.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 06. JUNI 2013 — Siegel — (Ruwoldt) - Öffentl.best. Verm.-Ing. -

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

Heiligenhafen, den 11. Juni 2013 — Siegel — (Müller) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von jederman eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sind am 14. Juni 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. 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 15. Juni 2013 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den 17. Juni 2013 — Siegel — (Müller) - Bürgermeister -

Satzung der Stadt Heiligenhafen

über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1

für den "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg"

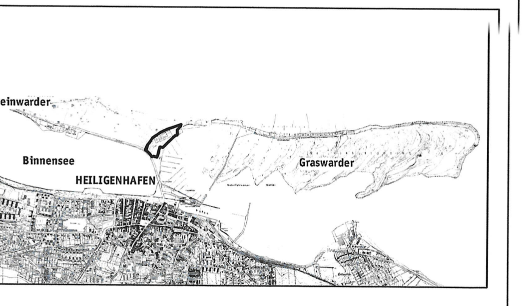
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-Hol., S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16. Mai 2013 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Heiligenhafen für den "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Stadt Heiligenhafen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 für den "Bereich zwischen Steinwarderstraße, Jachthafenpromenade und Graswarderweg"

Satzungsbeschluss

M 1:500 — 16.05.2013



Vorhabenträger:

PRIMUS Marina Resort Heiligenhafen GmbH
Oranienburger Straße 3, 10178 Berlin, Telefon 030 | 88 03 58 -0, Telefax 030 | 88 03 58 -99

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