

BEBAUUNGSPLAN NR. 12, 18. ÄNDERUNG DER STADT HEILIGENHAFEN

für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden zwischen dem Ostseeferienpark und dem Binnensee (Ferienzentrum / Steinwärd)

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Heiligenhafen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plbh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, 18. Änderung der Stadt Heiligenhafen für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden zwischen dem Ostseeferienpark und dem Binnensee (Ferienzentrum / Steinwärd), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ am 09.09.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 17.09.2019 bis 01.10.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 04.09.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am 15.02.2021 den Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.03.2021 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.heiligenhafen.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den 13. SEP. 2022



Siegel

(Kuno Brandt)
-Bürgermeister-

- Es wird bescheinigt, dass alle am 01.09.2022 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 11.09.2022



Siegel

(Möller)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2021/24.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf der 18. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2021 bis 15.11.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.10.2021 durch Abdruck in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Heiligenhafen unter www.heiligenhafen.de ins Internet eingestellt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den 13. SEP. 2022



Siegel

(Kuno Brandt)
-Bürgermeister-

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

Heiligenhafen, den 13. SEP. 2022



Siegel

(Kuno Brandt)
-Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08. SEP. 2022 durch Abdruck eines Hinweises in der „Heiligenhafener Post“ ortsüblich bekannt gemacht 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07. SEP. 2022 in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den 13. SEP. 2022

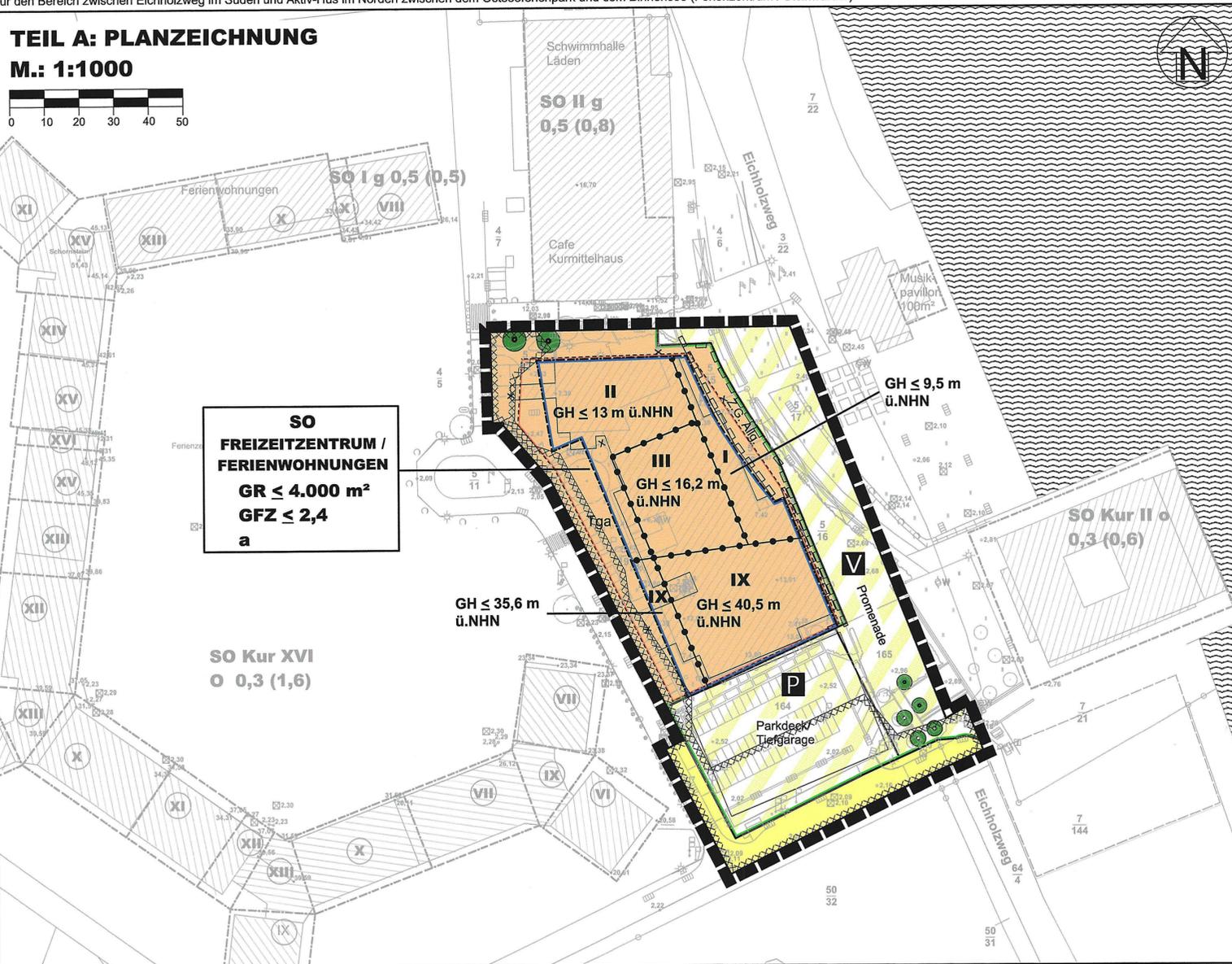
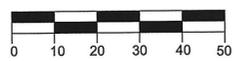


Siegel

(Kuno Brandt)
-Bürgermeister-

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



SO
FREIZEITZENTRUM /
FERIENWOHNUNGEN
GR ≤ 4.000 m²
GFZ ≤ 2,4
a

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	SONSTIGES SONDERGEBIET FREIZEITZENTRUM / FERIENWOHNUNGEN	§ 11 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	§ 16 BauNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
	MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL	§ 16 BauNVO

	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	

	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	HOCHWASSERRISIKOGEBIET	§ 9 Abs. 6, 6a BauGB § 73 WHG
--	------------------------	----------------------------------

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)**
(1) Das Sonstige Sondergebiet der Zweckbestimmung Freizeitzentrum/Ferienwohnungen dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und von Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer touristischen Zwecken einem ständig wechselnden Personenkreis dienen. Sonstige Wohnungen sind unzulässig.
(2) Zulässig sind:
1. Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und zur Erholung
2. Ferienwohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Räumlichkeiten für Veranstaltungen
6. Schank- und Speisewirtschaften
7. Läden
8. Dienstleistungsbetriebe
9. Stellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 BauNVO)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen dürfen für notwendige Technikanlagen auf insgesamt max. 5 % der festgesetzten max. zulässigen Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 3 m überschritten werden.
- 2.2 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)**
Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,9 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Die Zufahrt zur Tiefgarage ist mit einer Einhausung mit seitlichen Wänden und Dach auszuführen. Es sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmung gewährleisten. Zur Erbringung einer wirksamen Schalldämmung muss das Gewicht der Bauteile mindestens 10 kg/m² betragen. Die innenliegenden Oberflächen sind hoch absorbierend (entspricht der Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A3 [DLA 8 bis 11 dB]) auszubilden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B3 [DLR 25 bis 34 dB] entsprechen. (Hinweis: Die DIN EN 1793-1 wird bei der Stadt Heiligenhafen, Markt 4, 23774 Heiligenhafen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.)
(2) Die Zufahrt ist mit Regenrinnen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, auszubilden.

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mind. 2,85 m über Normalhöhennull liegen.

6. GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

- 6.1 DÄCHER**
Mind. 80 % der Dachflächen sind als Gründach auszuführen.
- 6.2 GARTEN**
Nicht für zulässige Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigte Freiflächen auf dem Baugrundstück sind wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

HINWEIS

Das in der Planzeichnung festgesetzte Parkdeck/Tiefgarage ist gegen eindringendes Hochwasser zu schützen. Denkbar ist auch eine komplette Räumung mit anschließender gezielter Flutung, um eine Auftriebssicherheit im Sturmflutfall zu gewährleisten.

SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DIE 18. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

für den Bereich zwischen Eichholzweg im Süden und Aktiv-Hus im Norden zwischen dem Ostseeferienpark und dem Binnensee (Ferienzentrum / Steinwärd)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. März 2022

