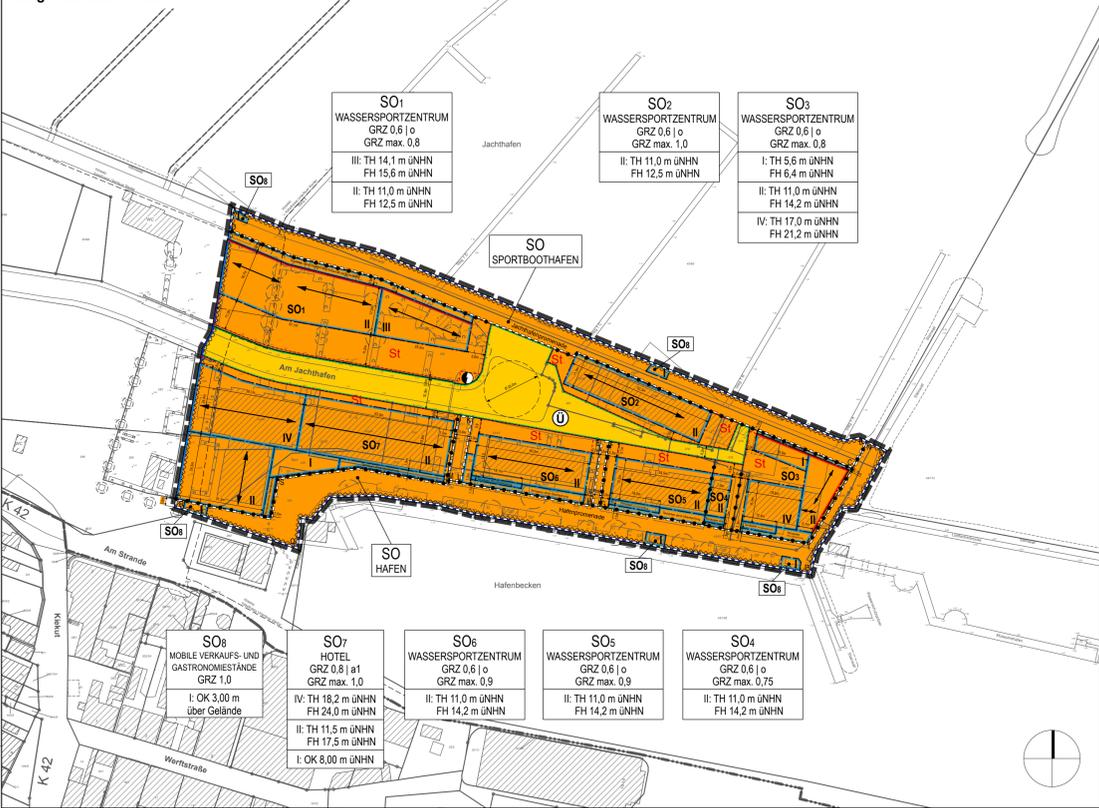


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:1.000
Es gilt die BauNVO 2017.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Symbol: Dashed line. Text: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Symbol: Dotted line. Text: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maße der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- SO WASSERSPORTZENTRUM
- SO HOTEL
- SO SPORTBOOTHAFEN
- SO HAFEN
- SO MOBILE VERKAUFS- UND GASTRONOMIESTÄNDE

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-21a BauNVO)

- GRZ 0,6
- GRZ max. 0,8
- II

- TH 11,0 m üNN
- FH 12,5 m üNN
- OK 8,0 m üNN
- OK 3,0 m über Gelände

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

- o/a1
- zulässige Hauptfrischrichtung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze ausschließlich für Terrassen ohne Überdachung gemäß Einschiebung (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- St

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

- Symbol: Yellow rectangle. Text: Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Symbol: Green line. Text: Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

- Symbol: Circle with lightning bolt. Text: Elektrizität (Trafo)

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

- Symbol: Dashed line with arrows. Text: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

- Symbol: Dashed rectangle. Text: Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Überflutung erforderlich sind

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

- Symbol: Circle with 'U'. Text: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

- Symbol: Dashed line. Text: Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung
- Symbol: Hatched rectangle. Text: Bestehendes Gebäude
- Symbol: Circle with '1'. Text: Bestehender Baum
- Symbol: Dashed line with '1.54'. Text: Bestehende Geländehöhe bezogen auf Meter über Normalhöhenull, z.B. 1,54 m üNN
- Symbol: Circle with lightning bolt. Text: Hinweis: Kabeltrasse Unterfeuer bzw. Oberfeuer Warde

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Zwischenlinie (Überschriften ohne Nr.) im Text sind nicht Bestandteil der Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.1 Sondergebiet "Wassersportzentrum" (§ 11 BauNVO)
- Die Sondergebiete SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen mit Bezug zum Segel- und Wassersport.
- Zulässig sind:
 - Geschäfts-, Verkaufs-, Ausstellungsgebäude sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, die im Zusammenhang mit den Hafenanlagen, dem Segel- und Wassersport oder der Bundeswasserstraße stehen;
 - nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die dem Hafenbetrieb, oder dem Segel- und Wassersport dienen;
 - Anlagen und Einrichtungen für wassersportliche Zwecke;
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden;
 - Schank- und Speisewirtschaften.

- In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses oder ab einer Fußbodenhöhe der Schlaf- und Wohnräume von +3,50 m NNH zulässig:
- Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen);
- Beherbergungsbetriebe, die der zeitlich befristeten Unterbringung eines wechselnden Kreises von Gästen zu Erholungs Zwecken dienen;
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- Spielhallen und Vergnügungstätten sind ausgeschlossen.

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

- Sondergebiet "Hotel" (§ 11 BauNVO)
1.2 Das Sondergebiet SO7 "Hotel" dient der Fremdenbeherbergung.
Zulässig sind:
- Betriebe des Hotelgewerbes (Beherbergungsgewerbes), die für den Erholungsurlaub 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 NNH liegen;
- Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Hotels dienen;
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung des Hotels dienen;
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen.

- Sondergebiet "Sportboothafen" (§ 11 BauNVO)
1.3 Zulässig sind Anlagen, die dem Sportboothafen dienen.

- Sondergebiet "Hafen" (§ 11 BauNVO)
1.4 Zulässig sind Anlagen, die dem Hafen dienen.

- Sondergebiet "Mobile Verkaufsstände und Gastronomiebetriebe" (§ 11 BauNVO)
1.5 Die Sondergebiete SO8 mit der Zweckbestimmung "Mobile Verkaufsstände und Gastronomiebetriebe" dienen der zeitlich befristeten Aufstellung mobiler Verkaufsstände und Gastronomiebetriebe zur Versorgung der Besucherinnen und Besucher im Bereich der hafenbegleitenden Promenade sowie der Förderung eines belebten und attraktiven öffentlichen Raums.
Zulässig sind:
- mobile Verkaufsstände und -einrichtungen, insbesondere:
 - mobile Gastronomiebetriebe (z. B. Food Trucks, Getränkewagen)
 - mobile Verkaufsstände für Waren des täglichen oder touristischen Bedarfs (z. B. Souvenirs, Handwerk, regionale Produkte)
 - nicht ortsfest errichtete Verkaufsstände und Aufenthaltsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit den mobilen Einrichtungen (z. B. Tische, Sitzgelegenheiten, Sonnenschutz).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Bauhöhen
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsröhre oder untergeordnete Bauteile wie z.B. Brüstungen, Belichtungselemente, Fahrstuhlschächte und Treppenaufgänge. Dachaufbauten sind bis zu einer zusätzlichen Höhe von 1,0 Meter zulässig und wenn sie eine Rückstufung von der Fassade um mindestens zwei Drittel ihrer Höhe aufweisen.

- Als "Trauhöhe" wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche bezeichnet. Als "Firsthöhe" wird der höchste Punkt eines geneigten Daches mit einem Neigungswinkel > 5° bezeichnet. Dächer mit einem Neigungswinkel < 5° gelten als Flachdächer ohne First.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Abweichende Bauweise
Im Gebiet mit abweichender Bauweise 1 dürfen Gebäude bis zu einer Länge von maximal 90 m mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden.

- 3.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu in den jeweiligen Sondergebieten planzeichnerisch festgelegten "GRZ max." überschritten werden.

- 3.3 Firstrichtung
Die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfrischrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechteckig dazu untergeordnete Nebendifirste zulässig.

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

- 4.1 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude wie Abstell- und Lagerräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Oberirdische Einzelgaragen sind nicht zulässig. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen, sofern vorgegeben, Baulinien beachten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die Flächen ABCDA und NOPQRST sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und anderen Rettungsfahrzeugen und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- 5.2 Die Flächen EFGHC und JKLMJ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5 und SO6 "Wassersportzentrum" sowie im Sondergebiet SO7 "Hotel" müssen die Außenbauteile wie Außenüren, Fenster, Außenwände und Dächer von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen so geplant und ausgeführt werden, dass sie bewertete Luftschalldämmmaße (Rw, res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989):

- für Wohnräume, Büroräume oder ähnliche Räume für den Schallepegelbereich II erforderlich sind;
- für Schlafräume und für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten für den Schallepegelbereich IV erforderlich sind.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die konkreten Anforderungen an das resultierende bewertete Luftschalldämmmaß der Außenbauteile richten sich nach der Tabelle 8 in Verbindung mit der Tabelle 9 der DIN 4109.

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen, die für eine ausreichende Luftwechselrate in der Nacht sorgen, auszustatten.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bau Schalldämmmaß zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 7.1 Begrünung von Flachdächern
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 70 % aller Flachdächer bis 10° Dachneigung vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft mit einer mindestens extensiven, standortgerechten Begrünung zu versehen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden mit einer Dachfläche größer 9 m². Es ist eine mindestens 8 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorzusehen; davon abweichend muss die durchwurzelbare Substratschicht von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden mindestens 6 cm betragen. Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch begründete Fälle wie z.B. Belichtungselemente, notwendige technische Anlagen, Antikabereiche, Sicherung- und Brandschutzstreifen oder nutz- und gebrauchsbereiche. Der ergänzende Einsatz von Photovoltaikanlagen bleibt davon unberührt.

8. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 8.1 Die Kosten im Rahmen der Ausgleichsvereinbarung zur Ableistung der Eingriffe über ein Okokonto der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wie folgt zugeordnet:
SO1 zu 55 %
SO2 zu 45 %

9. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

- 9.1 Dachneigung
In den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO5 und SO6 sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer bis 30° zugelassen.

- Im Sondergebiet SO4 sind für die Gebäude Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° zugelassen.

- Im Sondergebiet SO7 sind für die Gebäude geneigte Dächer von 10° bis 30° zugelassen. Für untergeordnete Gebäudeeile können auch Flachdächer zugelassen werden.

- 9.2 Dachdeckung
Die Dachdeckung von geeigneten Dächern größer 10° Neigung ist mit Dachpfannen in den Farbtönen Anthrazit/Grau oder Rot oder mit Dachziegeln in den Farbtönen Anthrazit/Grau oder mit Zinkblech oder anderen Blechen auch in Kombination mit Glasdächern auszuführen. Eine grelle, leuchtende, spiegelfähige, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig. Zusätzlich sind auch bei Dächern größer 10° Neigung begrünte Dächer zulässig.

- 9.3 Solaranlagen
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sind auf Dachflächen zulässig, wenn sie in das Dachflächenbild integriert oder diesem in Neigung und Ausrichtung angepasst sind. Bei Flachdächern sind sie innerhalb der Dachfläche so anzuordnen, dass sie von den Dachkanten einen Abstand einhalten, der mindestens zwei Drittel ihrer Aufbauhöhe entspricht.

9.4 Fassadengestaltung Für die Gestaltung der Außenwände sind glänzende, grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialien oder Beschichtungen unzulässig.

- 9.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen die Höhe der zugeordneten Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselländem, bewegtem oder laufendem Licht und Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

10. Aufhebung früherer Festsetzungen (§ 8 Abs. 3 BauGB)

- 10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

HINWEISE

Baumschutzsatzung
Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Heiligenhafen. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind Ersatzpflanzungen gemäß der Vorgaben der Baumschutzsatzung durchzuführen.

Anlagen an Bundeswasserstraße
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WasserStG) 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 Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelflächen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen fernwerd rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdamplniederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtklappen usw. sind daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme dem Wasser- und Schiffsamt Lubeck vorzulegen.

Im Plangebiet befindet sich eine Kabeltrasse des Richtfeuers Heiligenhafen, die zu beachten ist.

Pflicht zur Begrünung
Das Plangebiet grenzt an die Ostsee. Gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) ist eine Begrünungspflicht für die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste zu beachten. Für die Genehmigung zuständig ist die untere Küstenschutzbehörde.

Städtebaulicher Entwurf
Die dem Bebauungsplan beigefügte Abbildung "Städtebauliches Konzept" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB. Sie dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugelegten funktionalen, städtebaulichen, baulichen und gründerischen Gestaltungsabsichten.

Schutz von unterirdischen Leitungen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Befragungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einbauten und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

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

Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen
Das Verbot nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen, ist zu beachten. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesundheitsförderung von Bäumen.

Besonderer Artenschutz - Schutz besonders geschützter Tiere und Pflanzen
Bei Betroffenheit wild lebender Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten ist § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens und der Vorhabenrealisierung sind erforderlichenfalls Auflagen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung
Bei Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gelten die Vorschriften §§ 8-18 Wasserhaushaltsgesetz - WHG - i.V.m. § 11-18 Landeswassergesetz - LWG - in den z.Zt. gültigen Fassungen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8-19 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen. Für die Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt der DWA-A138-1 (10/2024) heranzuziehen.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVBl. Schl.-H. S. 301, ber. 486), zuletzt geändert durch Artikel 64 LVO vom 27.10.2023 (GVBl. S.-H. S. 514).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. Schl.-H. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2024 (GVBl. S.-H. S. 404).

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am erfolgt.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB wurde vom bis einschließlich 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 mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis einschließlich auf der Internetseite der Stadt Heiligenhafen unter www.heiligenhafen.de veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen für den Zeitraum der Veröffentlichungsfrist im Internet durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Heiligenhafen, Fachdienst Stadterweiterung, Klimaschutz, Markt 4-5, 23774 Heiligenhafen, (Ort), während der Sprechstunden (montags - donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist im Internet elektronisch übermittelt werden sollen, und zwar per E-Mail an ausgestellt noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelflächen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Heiligenhafen, Siegel (Brandt) - Bürgermeister -

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

Oldenburg in Holstein, Siegel Dipl.-Ing. Timo Alexander - Offentl. best. Verm.-Ing. -

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, Siegel (Brandt) - Bürgermeister -

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

Heiligenhafen, Siegel (Brandt) - Bürgermeister -

- 11. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Stadt Heiligenhafen, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Heiligenhafen, Siegel (Brandt) - Bürgermeister -

Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Heiligenhafen, Markt 4-5, 23774 Heiligenhafen, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplandokumentation verwiesen wird, finden diese Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Heiligenhafen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394), sowie nach § 66 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2024 (GVBl. Schl.-H. S. 445), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 der Stadt Heiligenhafen für das Gebiet "Hafenspitze", südlich des Jachthafens und nördlich des Hafens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Heiligenhafen über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 "Hafenspitze"

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

MASSSTAB	DATUM
1 : 1.000	11.08.2025
ÜBERSICHTSKARTE	



PLANVERFASSER

ThelwGruppe
SWUP
Landschaft | Stadt | Kommunikation

SWUP GmbH
Rochstraße 3 | 23568 Lubeck.
Fon +49 451 58 59 45 29
kontakt@swup.de | swup.de