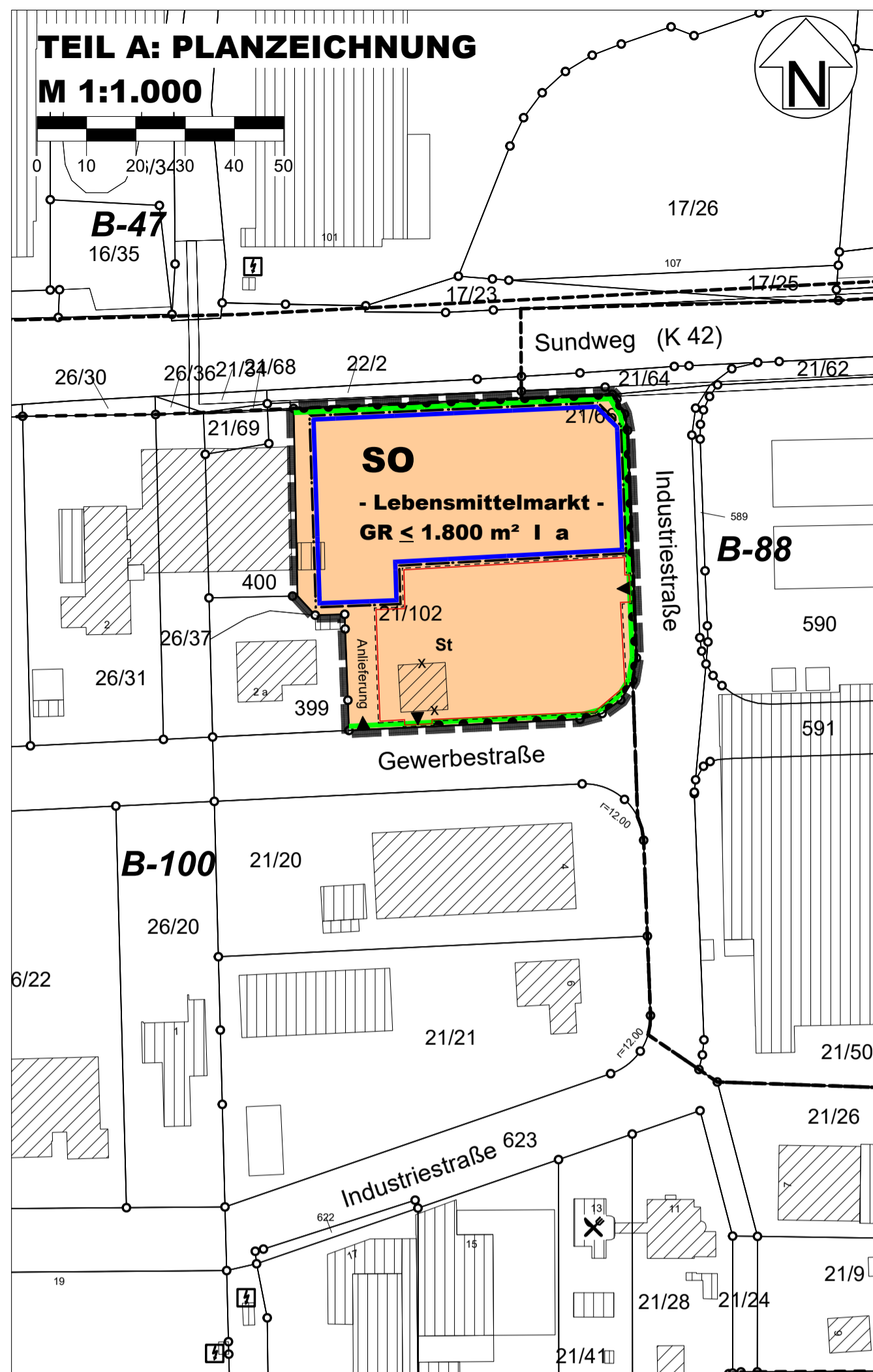


# BEBAUUNGSPLAN NR. 102 DER STADT HEILIGENHAFEN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET -LEBENSMITTELMARKT-** (§ 11 BauNVO)
    - (1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.
    - (2) Zulässig sind:
      1. Lebensmittelmarkt mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 m<sup>2</sup>. Randsortimente sind bis zu 15 % der Verkaufsfläche zulässig.
      2. Stellplätze.
  - 1.2 GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauNVO)
 Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauGB)
  - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelten Fläche von 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 Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
    - 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 (1) Außerhalb der überbaubaren Fläche ist in Zuordnung zur Grundstückszufahrt die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von max. 6 m zulässig.
 (2) Die Anlieferrampe ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
  - 4. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Die Mindestgrundstücksgröße für einen Lebensmittelmarkt nach Textziffer 1.1. Abs. 2 Nr. 1 beträgt 4.000 m<sup>2</sup>.
  - 5. LÄRMSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 wird ergänzt nach Vorlage des Lärmgutachtens
  - 6. ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - 6.1 BAUMPFLANZUNGEN**
 Im Plangebiet verteilt sind mind. 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
    - 7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
      - 7.1 DÄCHER**
 Es ist ein Gründach zu wählen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie sind zulässig.
      - 7.2 AUßENWANDFLÄCHEN**
 Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.
      - 7.3 WERBEANLAGEN**
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

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



## PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10, 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102 für das Gebiet südlich Sundweg, westlich Industriestraße und nördlich Gewerbestraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der "xxx" am xx.xx.xxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am xx.xx.xxxx sowie als Auslegung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
3. 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxx.de und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der "xxx" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Kuno Brandt) -Bürgermeister-

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

xxx, den ..... Siegel (xxx) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxx.de und im zentralen Internetportal des Landes erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der "xxx" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der erneuten Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Verwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Kuno Brandt) -Bürgermeister-

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

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Kuno Brandt) -Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in der "xxx" 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 ..... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Kuno Brandt) -Bürgermeister-

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

### I. FESTSETZUNGEN

- |  |                                                                                                    |                                                   |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES                                                            | § 9 Abs. 7 BauGB                                  |
|  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG<br>SONSTIGES SONDERGEBIET<br>- LEBENSMITTELMARKT -                       | § 9 Abs. 1 BauGB<br>§§ 1-11 BauNVO<br>§ 11 BauNVO |
|  | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG<br>GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß                                             | § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB<br>§ 16 BauNVO              |
|  | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß                                                               |                                                   |
|  | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN<br>ABWEICHENDE BAUWEISE                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§§ 22 und 23 BauNVO     |
|  | BAUGRENZE                                                                                          |                                                   |
|  | VERKEHRSFLÄCHEN<br>STRAßENBEGRENZUNGSLINIE                                                         | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB                           |
|  | EIN- UND AUSFAHRTEN                                                                                |                                                   |
|  | BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN                                                                   |                                                   |
|  | SONSTIGE PLANZEICHEN<br>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN<br>UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN | § 9 Abs. 1<br>Nr. 4 und 22 BauGB                  |
|  | STELLPLÄTZE                                                                                        |                                                   |

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
|  | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN           |
|  | KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN |
|  | FLURSTÜCKSGRENZEN                     |
|  | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG                 |

## HINWEISE

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke  
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei Stadt Heiligenhafen, Markt 4, 23774 Heiligenhafen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.  
Artenschutz  
Die Vorschriften der §§ 39, 44, 45 BNatSchG sind zu beachten (Bauzeitenregelung, Schaffen von Ersatzquartieren, Beleuchtung, siehe Begründung Ziffer 3.8.2)

## SATZUNG DER STADT HEILIGENHAFEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102

für das Gebiet südlich Sundweg, westlich Industriestraße und nördlich Gewerbestraße

ÜBERSICHTSPLAN  
M 1:5.000

- VORABZUG -

Stand: 19. Februar 2026

