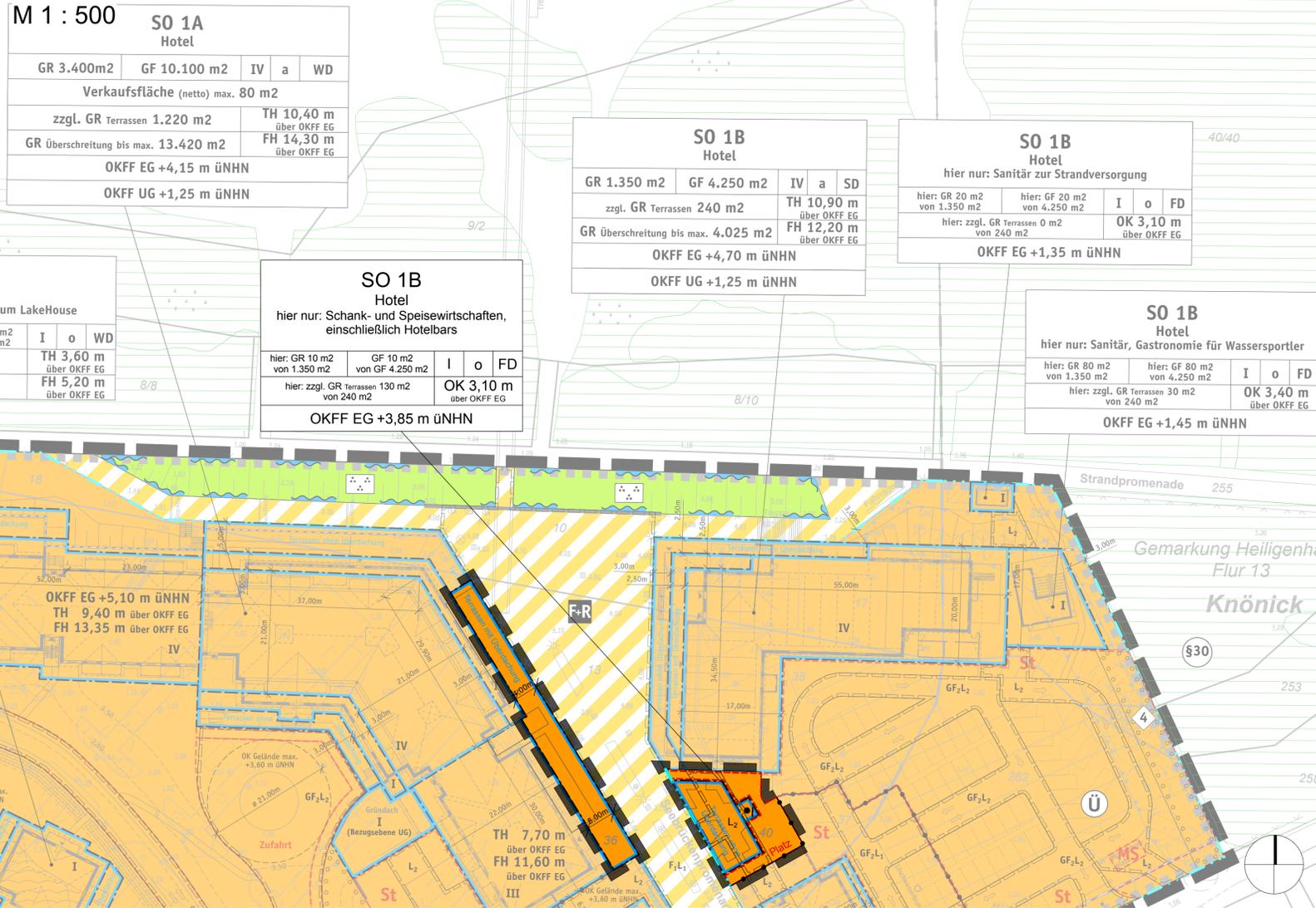


# PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 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)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**
  - SO 1** Sonderbaufläche, zum Beispiel SO 1 mit der Zweckbestimmung Hotel (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)**
  - GR 12 m<sup>2</sup> Zulässige Grundfläche als Höchstmaß für bauliche Anlagen, hier 12 m<sup>2</sup> (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - zzgl. GR Terrassen 121 m<sup>2</sup> Zulässige zuzügliche Grundfläche für gewerblich genutzte Terrassen als Höchstmaß, hier 121 m<sup>2</sup> (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel ein Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - OKFF EG +3,85 m üNHN Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss (EG) in Meter über Normalhöhennull, hier 3,85 m üNHN im EG (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
  - OK 3,10 m über OKFF EG Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier 3,10 m über OKFF im EG (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze ausschließlich für Terrassen mit oder ohne Überdachung gemäß Einschreibung (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Flächen für ausschließlich Platzflächen (§ 12 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Mit einem Leitungsrecht gemäß Beschriftung und Festsetzung zu belastende Fläche

## Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Flachdach (§ 86 LBO SH)
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Bestehende Flurstücksgrenze

- Flurstücksbezeichnung
- Bestehende Geländehöhe bezogen auf NHN, z. B. 1,78 m
- Grenze Vorhabengebiet
- Vorhaben

# TEXT (TEIL B)

## I. Nachrichtliche Übernahme

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die als textlichen Festsetzungen (Teil B) getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Bereich zwischen Steinwarder Straße, Graswarderweg und Strandpromenade" (Ursprungsplan) gelten für den Bereich der 1. Änderung unverändert fort.

## HINWEISE

Die HINWEISE des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Bereich zwischen Steinwarder Straße, Graswarderweg und Strandpromenade" (Ursprungsplan) gelten für den Bereich der 1. Änderung unverändert fort.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligahfener Post" am .....2024 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom .....2025 bis einschließlich .....2025 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 .....2025 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 .....2025 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, waren nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2025 bis einschließlich .....2025 in das Internet unter der folgenden Adresse [www.....de](http://www.....de) eingestellt. Die Planungsunterlagen waren auch über den Digitalen Atlas Nord zugänglich. Gleichzeitig lagen die Unterlagen im Rathaus der Stadt Heiligenhafen, Markt 4-5, 23774 Heiligenhafen während der Dienststunden ..... öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am .....2025 in der "Heiligahfener Post" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .....2025 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

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

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

# Satzung

## der Stadt Heiligenhafen

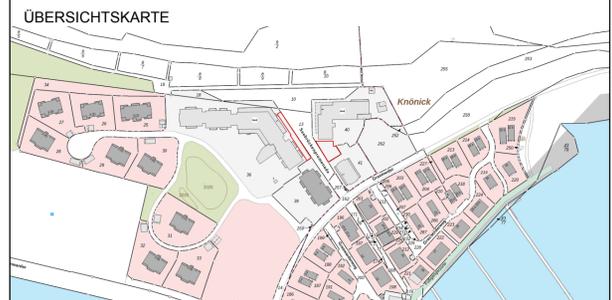
über die

### 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3

"Bereich zwischen Steinwarder Straße, Graswarderweg und Strandpromenade"

### Vorentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

MASSTAB **1:500** DATUM **VORENTWURF 26.03.2025**



PLANVERFASSER



SWUP GmbH  
Wohnradedamm 34 13629 Berlin  
Fon +49 30 397 384-0 | Fax +49 30 397 384-99  
kontakt@swup.de | swup.de