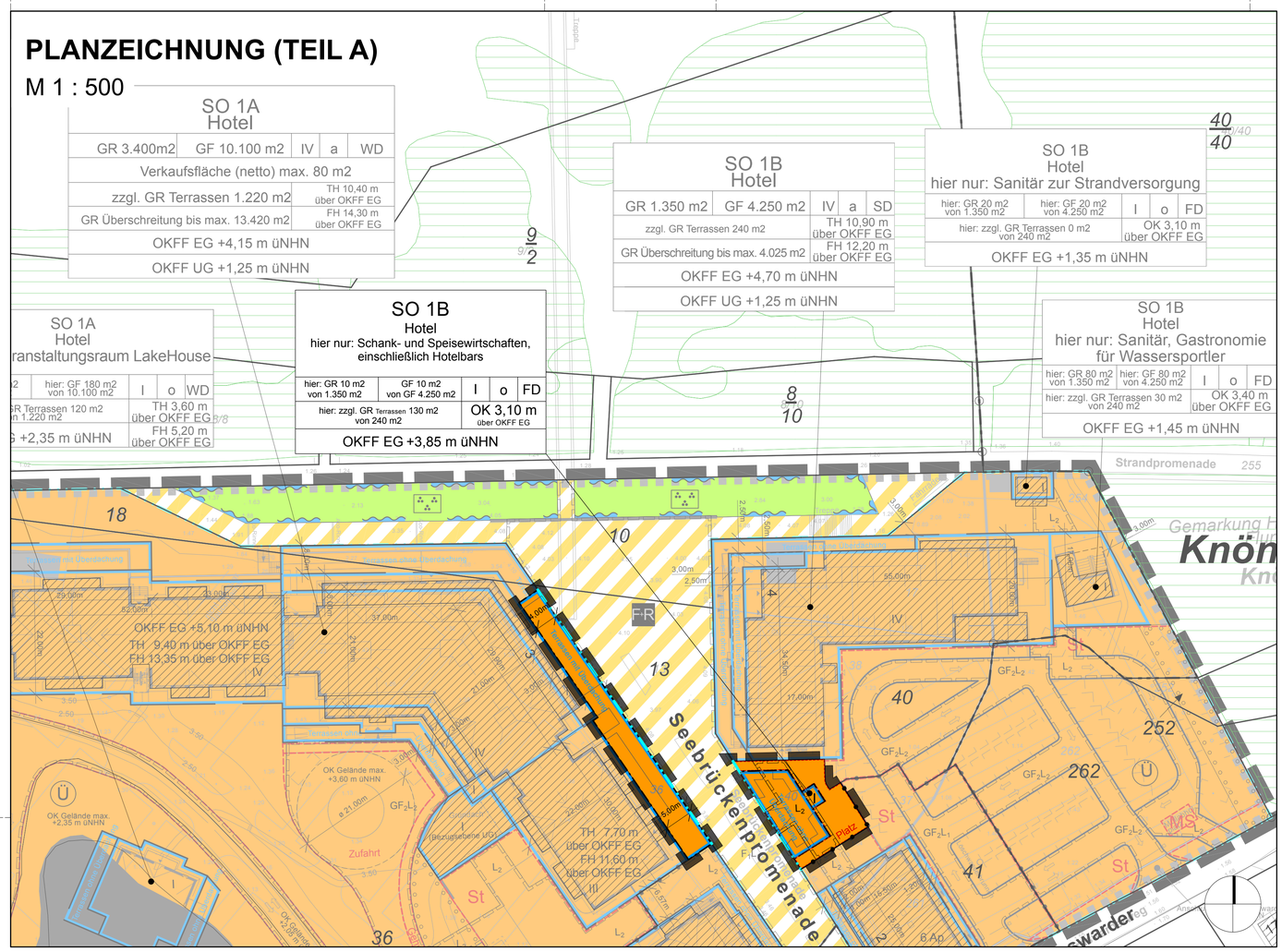
# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 m2 — Zulässige Grundfläche als Höchstmaß für bauliche Anlagen, hier 12 m²
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

zzgl. GR Terrassen 121 m2 — Zulässige zuzügliche Grundfläche für gewerblich genutzte Terrassen als Höchstmaß, hier 121 m²
(§ 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)**

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

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Terrassen mit Überdachung — 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)**

Platz — Flächen für ausschließlich Platzflächen
(§ 12 BauNVO)

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

L — Mit einem Leitungsrecht gemäß Beschriftung und Festsetzung zu belastende Fläche

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

FD — Flachdach
(§ 86 LBO SH)

**Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter**

Bestehende Flurstücksgrenze

36 — Flurstücksbezeichnung

1,78 — 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

Bundeswasserstraßengesetz
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

Küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung
Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen „in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden".
Das Plangebiet befindet sich gemäß dem aktuell geltenden, amtlichen Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten vollständig innerhalb der Hochwassergebietskulisse und unterliegt daher grundsätzlich dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.
Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Heiligihafener Post" am .....2024 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom .....2025 bis einschließlich .....2025 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 .....2025 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 .....2025 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 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 "Heiligihafener 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 mit Schreiben vom .....2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. 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 Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

9. Die Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

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

10. Der Beschluss der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .....2025 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 wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am .....2025 in Kraft getreten.

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

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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 § 86 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. März 2024 (GVOBl Schl.-H. S. 445), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen für den "Bereich zwischen Steinwarder Straße, Graswarderweg und Strandpromenade", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

# Satzung

## der Stadt Heiligenhafen

über die

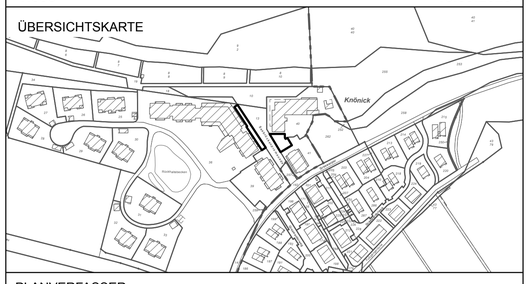
## 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3

"Bereich zwischen Steinwarder Straße,
Graswarderweg und Strandpromenade"

**Entwurf zur Beteiligung**
**der Öffentlichkeit und der Behörden**

| MASSSTAB | DATUM |
|---|---|
| **1:500** | **18.09.2025** |

ÜBERSICHTSKARTE




PLANVERFASSER


ThelenGruppe
SWUP
Landschaft | Stadt | Kommunikation

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


PLANFORMAT DIN A1