

Anlage 3
zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3
der Stadt Heiligenhafen

Betreibung/Verwaltung der Hotelappartements

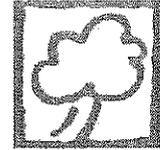
Die Vorhabenträgerin Beachmotel HH GmbH & Co. KG hat sich mit Kauf der Grundstücke westlich und östlich der Seebrückenpromenade verpflichtet, eine Bebauung gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen über die Zulässigkeit eines Sondergebiets „Hotel“ gemäß § 11 BauNVO zu errichten.

Die Vorhabenträgerin wird auf dieser planungsrechtlichen Grundlage einen Bauantrag zunächst für die Hotels (Beachmotel und Bretterbude) sowie der Shop-Gebäude einreichen, sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtskräftig ist. In einem weiteren Schritt ist die Errichtung der Hotelappartements geplant. Auf dieser bauordnungsrechtlichen Basis und einer entsprechenden Parzellierung erfolgt der Verkauf der Hotelapartment- und Gewerbeeinheiten.

Beim Verkauf der einzelnen Objekte gewährleistet die Vorhabenträgerin durch entsprechende Vertragsgestaltung dauerhaft die Einhaltung aller bauordnungsrechtlichen Belange, insbesondere die

- ferienimmobiliientypische Beschränkung der Eigennutzung der Hotelappartements auf einen Zeitraum von max. 6 Wochen pro Jahr,
- Sicherstellung der wechselnden Vermietung an Feriengäste durch eine professionelle und gemeinsame Vermarktung und Betreuung der gesamten Anlage durch die Vorhabenträgerin,
- einheitliche Ausstattung der Hotelapartments durch die Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Betreiberkonzept vereinbarten Pflichten und Bindungen dem jeweiligen Rechtsnachfolger aufzuerlegen, und zwar mit der Verpflichtung zur jeweiligen Weiterübertragung im Falle einer weiteren Rechtsnachfolge.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 | Örtliche Bauvorschriften
Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

**Anlage 4 zum Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen**

**Satzung über örtliche Bauvorschriften
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Heiligenhafen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**

Bedachungsmaterial und -farben

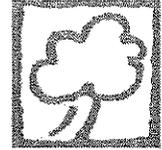
1. Als Bedachungsmaterial sind Dachpfannen, Dachpappe oder Dachfolien sowie die Verwendung von Blechen in den Farben Grau und Anthrazit zulässig. Überdachte Lagerflächen an den Hotelgebäuden sowie Müll-/ Abstellraumgebäude bei den Hotelapartments, Fahrradschuppen oder Sanitärcontainer können auch mit Gründächern ausgeführt werden. Für Dachterrassen können andere Materialien verwendet werden, sie fallen nicht unter diese Regelung.

2. Eine leuchtende, spiegelnde, hochglänzende, stark reflektierende Materialwahl bei der Dachdeckung ist unzulässig. Anlagen zur Solarenergie- oder Solarthermienutzung sind davon ausgenommen.

Dachneigung

3. Bei der Ausbildung der **Hauptdächer** sind folgende Dachneigungen zulässig:

Baugrundstück	Hauptdachart	Dachneigung
S01A Beach Motel Hotel Gebäudeteile A1, A2, B1, B2, C LakeHouse Lager mit Gründach Fahrradschuppen	Walmdach Walmdach Flachdach Flachdach	20-30° 15-30° 0-5° 0-5°
S02A Beach Motel Shop Gebäudeteil D	Mansarddach	20-65°
S03A bis S03I Beach Motel Hotelapartments Gebäudeteil E, F1, F2, G1-G6 Müll-/Abstellkammern	Walmdach Flachdach	15-30° 0-5°
S01B Bretterbude Hotel Hotelgebäude Sanitärcontainer Bulliplätze WC	Satteldach Flachdach/Dachter. Flachdach	20-30° 0-5° 0-5°
S02B Bretterbude Shop Shopgebäude	Satteldach	20-30°



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 | Örtliche Bauvorschriften
Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

Nebendächer wie bspw. Vordächer über Terrassen, Dächer über Balkonen, Dächer über Giebeln oder Dachhutzen sind von den oben genannten Vorschriften ausgenommen und können abweichende Dachneigungen aufweisen.

Fassadengestaltung

4. Die Fassaden in den Baugebieten S01A (Beach Motel Hotel) und S02A (Beach Motel Shop und Hotelapartments) und S03A bis I (Beach Motel Hotelapartments) sind in Eternit in Holzoptik herzustellen. Weiterhin dürfen Holz und Stahl zur Fassaden-, Balkon- und Treppengestaltung und bei Nebenanlagen wie Müll- und Abstellräumen eingesetzt werden. Balkonbodenplatten sowie Treppenanlagen sind auch aus Beton zulässig.

Als Farben dürfen für die Fassadengestaltung im S01A (Beach Motel Hotel) und S02A (Beach Motel Shop und Hotelapartments) Hellgrau und/oder Weiß verwendet werden. In den Baugebieten S03A bis I (Beach Motel Hotelapartments) sind als Farben für die Fassadengestaltung Hellgrau, Grau, Hellbraun, Braun, Beige, helle Pastelltöne und Weiß zulässig.

Die Fassaden in den Baugebieten S01B (Bretterbude Hotel, Sanitärcontainer Bulliplätze, WC) und S02B (Bretterbude Shop und Hotelapartments) sind in Echtholz, in Eternit in Holzoptik, in Metallblech oder Putz herzustellen. Weiterhin dürfen Holz und Stahl zur Fassaden-, Balkon- und Treppengestaltung eingesetzt werden. Balkonbodenplatten sowie Treppenanlagen sind auch aus Beton zulässig.

Als Farben dürfen für die Fassadengestaltung im S01B (Bretterbude Hotel, Sanitärcontainer Bulliplätze, WC) und S02B (Bretterbude Shop und Hotelapartments) die Farben natürlich alternden Holzes, Anthrazittöne, Grau und/oder Weiß verwendet werden.

Brüstungen, Geländer, Sichtschutzwände und Windschutzwände

5. Für die Gestaltung von Brüstungen, Geländern, Sichtschutzwänden und Windschutzwänden sind Stahl-, Holz-, Holzoptik- (Eternit) oder Glasausführungen sowie Kombinationen dieser Materialien zulässig.

Terrassen

6. Als Materialien für Terrassenbeläge sind Holz, Klinker, Naturstein, Betonsteinpflaster und Betonsteinplatten zulässig.

Markisen und Sonnenschutzanlagen

7. Als Sonnenschutz sind nur unifarbene, ungemusterte, werbefreie Sonnensegel und Markisen zulässig. Die Sonnenschutzanlagen dürfen Aufdrucke mit Logos und Raumbezeichnungen der Hotelanlagen, Restaurants, Bars und Geschäfte haben.



Werbeanlagen und Warenautomaten

8. Werbeanlagen sind nur in den Baugebieten S01A, S01B, S02A und S02B sowie innerhalb dieser an der Stätte ihrer Leistung und an den in der Abbildung 1 gekennzeichneten Standorten sowie in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig.

Abbildung 1: Werbung an Gebäuden



Entlang der Seebrückenpromenade sind Werbeanlagen nur bis zur Oberkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Im S02B sind weiterhin 2 Werbeflächen am Gebäude bis zur Traufhöhe zulässig.

Mit dem Gebäude verbundene Werbetafeln dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen zu den seitlichen Gebäudekanten einen Abstand von 0,50 m einhalten.

Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen, sogenannte Ausleger, dürfen nicht mehr als 1,00 m vor die Fassade ragen und nicht höher als 1,00 m sein.

Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 | Örtliche Bauvorschriften
Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

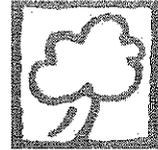
09.02.2015

Freistehende Werbeanlagen sind

a) in Form von Werbebannern und Fahnen mit einer Masthöhe von max. 7 m und einer Bannerfläche bis max. 3 m² jeweils in den in Abbildung 2 dafür ausgewiesenen Flächen an der Strandpromenade, an der Steinwarderstraße, am Graswarderweg, an der Hotel-/Hotelapartmentzufahrt und am Lakehouse zulässig;

Abbildung 2: Freistehende Werbeanlagen bis max. 3 qm Fläche





b) in Form von Werbebannern in den in Abbildung 3 dafür ausgewiesenen und hinsichtlich der Bannerfläche begrenzten Flächen am Graswarderweg, an der Steinwarderstraße, an der Strandpromenade und am Strandübergang vom Parkplatz zulässig.

Abbildung 3: Freistehende Werbeanlagen individueller Größe



Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

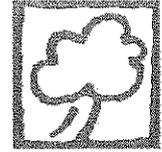
Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für die vorübergehende Aufstellung von Werbeanlagen während der Bauphase.

Warenautomaten sind im Außenbereich des Vorhabengebietes unzulässig.

Die Aufstellung eines Bank-/EC-Automaten ist zulässig.

Zäune, Einfriedungen

9. Die Errichtung von Zäunen oder Mauern entlang von Grundstücksgrenzen ist unzulässig.



Stadt Heiligenhafen | Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 | Örtliche Bauvorschriften
Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

09.02.2015

Davon ausgenommen ist die

- a) die Errichtung von Mauern oder Winkelstützwänden, die dem Hochwasserschutz des Gebietes oder die dem Abfangen von Geländeunterschieden dienen;
- b) die Errichtung von Sichtschutzwänden für Wellness- und Saunaterrassen oder für Müllsammelplätze,
- c) die Errichtung von Zäunen aus Sicherheitsgründen (z.B. um das Schmutzwasser-Pumpwerk oder zur Sicherung der gesetzlich geschützten Biotope „Strandwall“)
- d) die Errichtung von Mauern, die als Werbeträger dienen.

Grüngestaltung

10. Bei der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 24, 25 sind folgende Baum- und Straucharten der Gehölzliste 1, bei den Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 22, 23, 26, 27, 28, 29 und 30 sind folgende Baumarten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

Gehölzliste 1

Bäume

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus nigra var. austriaca	Österreichische Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea*	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides*	Sanddorn
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa*	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Rubus caesius*	Kratzbeere
Rubus fruticosus*	Brombeere
Rubus idaeus*	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix repens	Kriech-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide



Centaurea jacea	Gemeine Flockenblume
Centaurea scabiosa	Skabiosen Flockenblume
Corynephorus canescens	Silbergras
Daucus carota	Wilde Möhre
Echium vulgare	Natternkopf
Elymus arenarius	Strandroggen
Eryngium maritimum	Stranddistel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Festuca trachyphylla	Rauhblatt-Schwingel
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Helichrysum arenarium	Sand-Strohblume
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium umbellatum	Doldiges Habichtskraut
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Hypochaeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Lathyrus japonicus ssp. maritimus	Strand-Platterbse
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Linaria vulgaris	Gemeines Leimkraut
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Medicago lupulina	Gelbklee, Hopfenklee
Ornithopus perpusillus	Kleiner Vogelfuß
Papaver dubium	Saatmohn
Pastinaca sativa	Gemeiner Pastinak
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras
Potentilla erecta	Blutwurz
Prunella vulgaris	Gemeine Braunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Silene latifolia ssp. alba	Weißer Lichtnelke
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Spergula arvensis	Ackerspörgel
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Trifolium arvense	Hasenklee
Trifolium campestre	Feldklee
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Veronica officinalis	Echter Ehrenpreis
Viola arvensis	Acker-Stiefmütterchen
Viola canina	Hunds-Veilchen

Die **fett** hervorgehobene Art muss aspektbildend, d.h. über das gesamte Plangebiet betrachtet bei den Vegetationsflächen mit Kräutern und Gräsern zu mindestens 50 % eingesetzt werden. Der Anteil der Strauchpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen darf 30 % Deckung nicht überschreiten. Die mit * gekennzeichneten Arten bilden vermehrt Ausläufer. Die Verwendung sollte entsprechend kontrolliert erfolgen.