

Bebauungsplan 06.29.00 – Hafenstraße / Konstinkai –

Teil B Text

(Auszug aus dem Planoriginal / Lesefassung DIN A4)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Im Sondergebiet Hafen sind Betriebe und Anlagen zulässig, die dem Betrieb eines Handelshafens dienen.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für in Eigenproduktion erstellte Waren eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes zugelassen werden, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Bei zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlagen 1 und 2 darf die Verkaufsfläche jeweils 100 m² nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Fahrgassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Lager-/Rangierflächen) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Dies gilt auch für das Sondergebiet „Hafen“ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Lampen der Außenbeleuchtung sind mit Natriumdampf-Hochdruck-Leuchtkörpern auszustatten, wenn sich die Höhe des Leuchtkörpers mehr als 3 m über dem Erdboden befindet. Alle Lampen dürfen einen Abstrahlwinkel von 80° nicht überschreiten, bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche.

4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten grundbuchlich einzutragenden Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der zuständigen Unternehmensträger, auf den betreffenden Flächen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die betroffenen Grundstücke zu betreten und zu befahren, soweit es für die Leitungsverlegung und -unterhaltung erforderlich ist.

II Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

1 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen innerhalb der Fläche ABCDA höchstens 120 cm und außerhalb dieser Fläche höchstens 60 cm aus der umgebenden Dachhaut herausragen. Dies gilt auch, wenn die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen um das in Satz 1 genannte Maß überschritten wird

2 Fassadenmaterialien

2.1 Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

3 Werbeanlagen

3.1 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Dieses gilt nicht für Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1,5 m².

3.2 Je Außenwand ist nur eine Werbeanlage in Form eines Schriftzuges und/oder eines Firmenlogos zulässig. Ihre Größe darf an den Längsseiten des Gebäudes jeweils 25 m² und an den Kopfseiten jeweils 10 m² nicht überschreiten.

3.3 Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind nur an der östlichen Längsseite und an der südlichen Kopfseite des Gebäudes zulässig.

III Hinweise

1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig im Überflutungsreich der Trave. Die konkreten baulichen und sonstigen Anforderungen des Hochwasserschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zu bestimmen.

2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Bei allen Bodeneingriffen sind daher baubegleitend archäologische Untersuchungen, Fund- und Befunddokumentationen vorzusehen und die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)