

# TEIL B TEXT

1 50

## Aufgliederung der Sondergebietsausweisung

Teil I -Bauliche Anlagen für Kureinrichtungen

Teil II -Bauliche Anlagen für Beherbergungsgewerbe einschließlich Restaurants, Tagungsstätten, Läden ausnahmsweise sind Hotelappartements gemäß Wohnungseigentumsgesetz als Bestandteil des Gesamtkomplexes mit einer Bruttogeschoßfläche von kleiner als 50 % der Gesamtbruttogeschoßfläche des Freizeit- und Erholungszentrums zulässig.

-Bauliche Anlagen für ein Leuchtfeuer, Seefunkfeuer, Funkpeilsender u.ä.

Die Anlagen sollen im obersten Geschoß an der Ostseite (seewärts) des Hochhauses liegen und jederzeit für Betriebspersonal der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung zugänglich sein.

Seewärts sind unzulässig

-Wirtschaftswerbungen auf dem Dach des Hotelteiles

-Anstrahlungen und Lichtreklame höher als 50 m am Gebäude

-direkte Anstrahlung der Fenster (einschließlich Treppenhaus) durch Innenbeleuchtung. Siehe § 34 Abs.4 des WaStrG vom 2. 4. 1968 und die Bekanntmachung des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 21. 7. 1969 - IV 83a-821/04-31 888/69 - Gefährdung der Schifffahrt durch störende Lichtquellen an Land.

2 Die Geländeoberfläche an den baulichen Anlagen des nördlichen Sondergebietes wird

-im Bereich der Kureinrichtungen  
(in Planzeichnung mit Teil I bezeichnet)  
auf 3,10 m ü. NN

-im Bereich der Betriebe für Beherbergungsgewerbe  
(in Planzeichnung mit Teil II bezeichnet)  
auf 6,60 m ü. NN

festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Abwehr von Störungen aus dem Verkehr (Lärm und Abgase) und im Hinblick auf eine Anpassung der Garagengeschosse in eine parkmäßig zu gestaltende Umgebung sind ausnahmsweise Höhenlagen der Geländeoberfläche längs der Gebäude bis 9,60 m über NN zulässig.

3 Gemäß BauNVO § 21 a (1)

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Gemäß BauNVO § 21 a (3)

Die Grundfläche der festgesetzten Garagen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe e des BBauG) ist auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen.

Gemäß BauNVO § 21 a (4)

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben unberücksichtigt die Flächen von

1. Garagengeschossen, die nach § 21 a Abs. 1 nicht angerechnet werden,
2. Garagen, deren Grundflächen nach § 21 a Abs. 3 nicht angerechnet werden,
3. Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche.

Gemäß BauNVO § 21 a (5)

Die zulässige Geschoßfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

4 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind besonders bauliche Vorkehrungen bzw. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich. Die Oberkante der Fußböden bei Aufenthaltsräumen muß gemäß § 62 (2) LBO mindestens + 3,50 m ü. NN liegen.

5 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete sind durch Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern parkmäßig zu gestalten und öffentlich zugänglich zu halten. Die vorhandenen, in der Planzeichnung markierten Bäume sind zu erhalten, oder ausnahmsweise durch Gleichwertige zu ersetzen. Im Bereich des nördlichen Sondergebietes ist ein Kinderspielplatz in erforderlicher Größe unterzubringen. Die Parkplätze sind mit Bäumen zu versehen. Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen innerhalb der Sichtwinkel sind gärtnerisch zu gestalten. Der Bewuchs auf diesen Flächen ist nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der zugeordneten Straßenfläche zulässig.

Die Kläranlage ist mit einer Schutzpflanzung zu versehen.

6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen nicht zulässig: gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO.

7 Im SO-Hafengebiet sind außer den durch Planfigur festgesetzten Gebäuden keine weiteren baulichen Anlagen zulässig. Einrichtungen zum Anlegen und Festmachen von Booten und Ausflugschiffen sind gestattet.

#### Nachrichtliche Mitteilung

Der gesamte Planbereich mit einer Höhenlage unter 3,50 m über N.N. ist Überschwemmungsgebiet.