

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

(1) Im Sondergebiet (SO) sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Im Sondergebiet sind Betriebe verschiedener Größenordnung und folgender Branchen zulässig: Einzelhandel bis zu 4500 m² Verkaufsfläche, Dienstleistungsbranche, Gastronomie.

(2) Die in den Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(3) Das Mischgebiet ist in die Teilgebiete „TG 1“ und „TG 2“ gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Innerhalb des Teilgebietes „TG 2“ sind Wohngebäude nicht zulässig, um Nachbar- und immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

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

(1) Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche der Baugebiete durch die Grundflächen der festgesetzten Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen der Straßenrandbebauung gilt die Oberkante der Brückstraße, für die Hofbebauung innerhalb des Mischgebietes die obere Kante der vorhandenen vorgelagerten Stellplätze vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(3) Der First darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen höchstens 12,00 m und bei drei bis vier Vollgeschossen höchstens 13,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand mit der Dachfläche.

(4) Die Traufe darf bei Gebäuden mit zwei Geschossen höchstens 7,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1) In dem Sondergebiet ist ein Vortreten vor die südliche Baulinie um max. 5,00 m für Vordächer, Unterstände und überdachte oder unüberdachte Freisitze nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO)

(1) Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

(1) Gebäudezu- und Durchfahrten an der Brückstraße zu den Grundstücken dürfen eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

(2) Ergänzend zu den Vorschriften der Gestaltungssatzung sind innerhalb des Sondergebietes Fassaden von Gebäuden auf sehr breiten Parzellen spätestens nach 30 m durch vor- oder zurückspringende geschoßhohe Gebäudeteile von mindestens 3,0 m Breite und bis zu 3,0 m Tiefe zu gliedern.

Hinweise

1 Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung

Für das gesamte Plangebiet gelten ansonsten folgende Satzungen der Stadt Heiligenhafen:

- Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten gem. § 172 BauGB vom 18.2.1988
- Gestaltungssatzung vom 20.2.1990 gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein

2 Überschwemmungsgebiet

Der nördliche Planbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Binnensees. Die Vorschriften des Landeswassergesetzes (LWG) sind zu berücksichtigen.