

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 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO)

(1) Sonstiges Sondergebiet " Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Darüber hinaus sind untergeordnete Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Im Einzelnen sind zulässig:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und einem untergeordneten Non- Food- Sortiment
- Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Mischgebiet

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungswesens nicht zulässig.

(3) Kerngebiet

Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen als Betriebe des Beherbergungswesens und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Für die Errichtung von Stellplätzen ist die Grundfläche des Sondergebietes, abweichend von dem Inhalt der BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ausnutzbar.

3. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Flächen unter 3,00 m)

-Überschwemmungsgebiet- (§ 9 Abs. 5 BauGB)

(1) Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des überschwemmungs- und hochwassergefährdeten Bereiches der Ostsee und des Binnensees. Als Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Gebäude müssen die baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülen gesichert werden. Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen mindestens 3,50 m über NN angeordnet werden.

Hinweis

(1) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WAStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

(2) Für das gesamte Plangebiet gelten weiterhin folgende Satzungen der Stadt Heiligenhafen:

Erhaltungssatzung

Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten gem. § 172 BauGB vom 18.02.1998.

Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzung vom 20.02.1990 gem. § 82 Abs.1 Nr.1, 2 und 3 der Landesbauordnung (LBO) des Landes S-H.