

# TEXT ( TEIL B )

## 1. Art der Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO

1.1 Die beiden Sonstigen Sondergebiete „Kurgebiet“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Kureinrichtungen und der Fremdenbeherbergung.

1.2 Zulässig sind

1. Kureinrichtungen,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes \*,
3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen \*.

\* Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen sind nicht im Erdgeschoß des an der Strandallee gelegenen SO-Gebietes (Index A) zulässig.

1.3 Freie Berufe:

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume und Gebäude nur dann zulässig, wenn es sich um kur- oder gesundheitsbezogene Berufe handelt.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO):

Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO):

Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m zulässig.

## 2. Maß der Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Die Traufhöhe wird für die Sondergebiete auf max. 6,50 m über der Bezugsebene festgesetzt.

2.2 Die Firsthöhe wird für die Sondergebiete auf max. 11,00 m über der Bezugsebene festgesetzt.

2.3 Bezugsfläche für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist im gesamten Plangebiet die Höhe 2,00 m über NN.

### 3. Gestaltung

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

- 3.1 Die Außenwände von Hauptgebäuden sind mit roten bis rotbraunen Ziegeln zu verblenden.
- 3.2 Wandöffnungen sind als stehende Formate auszubilden. Werden liegende Formate verwandt, so sind diese durch vertikale Gliederungs-Elemente in stehende Formate aufzuteilen.
- 3.3 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird auf 30° - 45°, die für Nebengebäude, Garagen und Stellplatzüberdachungen (Carports) auf 15° - 30° festgesetzt.
- 3.4 Dächer sind mit roten bis rotbraunen Pfannen zu decken oder mit einer Metalleindeckung ohne farbige Behandlung zu versehen.
- 3.5 Die Gebäudelänge darf max. 30 m betragen.

### 4. Anpflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 4.1 Das Anpflanzgebot für Einzelbäume im Dünenweg ist mit Stieleichen (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder Schwedischer Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu erfüllen. Abweichungen vom angegebenen Standort um bis zu 3 m in Straßenlängsrichtung sind zulässig.
- 4.2 Auf privaten Grundstücken ist für jeweils angefangene 3 Stellplätze ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

### 5. Höhenlage

§ 9 (2) BauGB

- 5.1 Bei der Wohnnutzung dienenden Räumen muß die Höhe des Fußbodens mindestens 3,00 m über NN liegen.

### 6. Bebauung im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

§ 11 (2) Nr. 1 LNatSchG

- 6.1 Innerhalb der im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen festgesetzten überbaubaren Fläche sind ausschließlich bauliche Anlagen im notwendigen Umfang zulässig, die dem Rettungswesen dienen.

### 7. nachrichtliche Übernahme § 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz

§ 9 (6) BauGB

- 7.1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.