

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIETE

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET -KURGEBIET A-

(§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet -Kurgebiet A - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zur Kur und Erholung.

Zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. den Beherbergungsbetrieben bis zu 30% der Nutzfläche zugeordnete Ferienwohnungen,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
5. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, sowie für den der Zweckbestimmung Kur und Erholung vereinbar sind,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber,
7. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET -STRANDBEZOGENE DIENSTLEISTUNGEN-

(§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet - dient der Versorgung der Baugebiete und dem Strand, sowie der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Ferienwohnungen.

Zulässig sind:

Im Erdgeschoß

1. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Im Obergeschoß

3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Ferienwohnungen,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber.

1.4 NEBENANLAGEN

(§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche bis zu 10m³ nur im baulichen Verbund mit der Hanglage oder Garagen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse kann um ein Vollgeschoss (Untergeschoß) erhöht werden, wenn das gewachsene Gelände innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 2m Höhenunterschied aufweist und die Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen eingehalten werden.

2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Höhe des Erdgeschossfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50% der Trauflänge) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (unter waagerechter Begrenzung der der Dachfläche) auswirken, sind zulässig.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bzw. auf die Höhe des Untergeschossfußboden (siehe Ziffer 2.1)

Im WR I

Traufhöhe = 3,60 m

Firsthöhe = 8,50 m

Im WA I

Traufhöhe = 3,60 m

Firsthöhe = 9,00 m

Im WR I + Ziffer 2.1 und WA II

Traufhöhe = 6,50 m

Firsthöhe = 9,00 m

Im WA* II

Traufhöhe = 6,50 m

Firsthöhe = 10,25 m

Sondergebiete

Traufhöhe = 6,50 m

Firsthöhe = 9,00 m

2.3 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen darf nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei ansteigenden Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudefront.

2.4 MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt im WR-Gebiet 20,00m.

Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt im WA-Gebiet 17,00m.

3. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 In den WR I und WA I-Gebieten sind bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig; ausgenommen ist das WA¹-Gebiet.

4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen im WA¹- Gebiet sind den Flurstücken 8/14, 8/19, 8/20, 8/21, 8/31 und 8/32 zugeordnet.

6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.1 Die Bepflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Insbesondere sind jegliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

7.1 DÄCHER

7.1.1 Die Hauptkörper in den WR-I-Gebieten und WA-I-Gebieten sind mit Sattel- oder Walmdächern herzustellen. Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad herzustellen.

7.1.2 Die Hauptkörper in den SO-Gebieten und WA-II-Gebieten sind als Mansard-, Sattel- oder Walmdächern herzustellen. Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad herzustellen.

7.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: rote, rotbraune und antrazitfarbene nicht reflektierende Dachpfannen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn Sie der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Außenwände: Es sind Ziegel und Putz zulässig. Es sind Hellbezugswerte von 30-60 zulässig. 50% der Außenwandflächen sind in Ziegel oder Putz zu gestalten.

7.3 GARAGEN

Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.

7.4 ZUFahrTEN

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind offenporig auszubilden (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen).

7.5 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus standortgerechten Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20m zulässig. bei Einzäunungen muß der Zaun in bzw. hinter der Hecke liegen.

7.6 SICHTSCHUTZWÄNDE

Es sind nur Sichtschutzwände in:

- a) Holzkonstruktion oder
- b) Metallkonstruktion mit transparenter, fugenloser Füllung, wie z.B. Klarglas, mit einer insgesamt zulässigen Länge von 10m und einer Maximalhöhe von 1,80m je Flurstück zulässig. Dabei darf eine durchgehende Seitenlänge 5m nicht überschreiten.

7.7 DACHAUFBAUTEN

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

7.8 BAUFLUCHTEN

Gebäude, deren Gebäudefronten breiter oder länger als 14m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung hat senkrecht durch Vor- und Rücksprünge und waagrecht durch Höhenvorsprünge im First und an der Traufe zu erfolgen.

7.9 EINSCHNITTE, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN

Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen, Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.

8. TEILUNGSGENEHMIGUNG

(§ 19 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

Hinweis:

1. Flächen unter +3,00m über NN sind hochwassergefährdet.
2. Für das Pangebiet gilt seit dem 12.06.1989 eine Satzung zur " Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrs-funktion" nach § 22 BauGB.
3. Eine Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und gegen die baugestalterischen Festsetzungen ist eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 90 Landesbauordnung Schleswig- Holstein.
4. Der Waldschutzstreifen ist von Aufforstungen, sonstigem leicht entflammaren Bewuchs, insbesondere von Nadelbäumen und von brennbaren Stoffen freizuhalten. (gemäß § 3 (5) LV zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 31.10.1995 - GVOBl. Schl.-H. S. 354 Nr. 17).
5. Innerhalb des Waldschutzstreifens ist die Errichtung von baurechtlich genehmigungsfreien Anlagen unzulässig.
6. Bauvorhaben (auch gemäß LBO genehmigungsfreie) innerhalb der bauverbotszone gemäß § 80 Abs. 1 Landeswassergesetz (bis zu 100m landwärts von der Küstenlinie) unterliegen der gesonderten Genehmigungspflicht der zuständigen Behörde.