

# TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 21a BauNVO )
  - 1.1 Sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet - (§ 11 BauNVO)  
Das sonstige Sondergebiet - Kurgebiet - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kurzwecke. Diese Betriebe müssen auf Fremdversorgung abgestimmt sein, daß heißt Restaurationsräume in dem Umfang besitzen, daß eine Vollverpflegung möglich ist. Die Kapazität der Restaurationsräume muß mindestens der Zahl der Betten entsprechen. Dagegen sind Bau und Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Koch-einrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.  
Zulässig sind:
    1. Beherbergungsbetriebe, die insbesondere der Kur und auch der Erholung dienen,
    2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
    3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
    4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
  - 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 die Festsetzungen des § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig. Ferner sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ferner werden die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 gem. § 1 Abs. 6 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß die folgenden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen sind: ~~Zelte~~, Wohnwagen, Gartenhäuser, Gartenlauben und Geräteräume.
  - 1.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA I o - Gebiet sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
  - 1.6 Für das in der Planzeichnung festgesetzte III-geschossige SO- und MI-Gebiet wird als Mindestgrenze der Zahl der Vollgeschoße II-geschoßige Bauweise festgesetzt. (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
2. Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.  
(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a + b BBauG).  
Auf den nicht überbaubaren Freiflächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Als Maß für den Baumbestand gilt die Forderung, daß mindestens auf je 20 qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum vorhanden sein muß.  
Für Neupflanzungen sind bei kleinen Bestandslücken und im Halbschatten als Standbäume Ahorn und Douglasie (evtl. Fichte), bei großen Freiflächen Trauben-, Roteiche und Lärche zu berücksichtigen. Bei der Anpflanzung von Laubholz sind kräftige Hochstämme von mind. 14 - 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Boden zu verwenden. Entlang des Straßenprofils -A- sind alleartig hochwachsende einheimische Laubbäume im Sinne der Planzeichnung zu pflanzen. Vorgeschlagen wird: Feldahorn (*Acer campestre*).  
Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG).  
Die Leitungsrechte auf dem Flurstück 153/5 (Kurpark) sind zugunsten des Zweckverbandes Ostholstein festgesetzt.  
Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte auf dem Flurstück 99/3 sind zugunsten des Flurstückes 98/5 festgesetzt.  
Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte auf den Flurstücken 64, 65/1, 65/3, 65/4, 71, 72/1, und 74 sind zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.  
u. Anlieger
4. Höhenlage der baulichen Anlagen. (§ 9 Abs. 2 BBauG )  
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.  
Bezugspunkt ist:
  - a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
  - b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
  - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.  
Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen.  
Auf den Baugrundstücken an der Strandallee sind die Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie gärtnerisch mit Busch- und Staudengruppen zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Stellplätze sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.