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 i.V.m. § 10 und 11 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet- Wochenendhausgebiet sind Wochenendhäuser, Sanitäranlagen (WC-, Dusch- und Waschräume) gemäß § 10 (2) allgemein zulässig.

(2) Wohnungen und Wohnräume aller Art zum dauernden Aufenthalt sowie Ferienwohnungen sind in dem Sondergebiet- Wochenendhausgebiet sowie in dem Sondergebiet- Strandversorgung unzulässig.

(3) Das Sondergebiet- Strandversorgung dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, welche die allgemeine Grundversorgung der nördlichen Erholungsbereiche Dahmes (Strand/ Camingplätze/ Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete) gewährleisten sollen. Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Läden, Schank- und/ oder Speisewirtschaften, Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe
- Cafés und Kioske aller Art
- Sanitäranlagen (WC, Dusch- und Waschräume)
- Einrichtungen für Rettungsdienste und für die Strandaufsicht

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

(1) Bezugspunkt für Gebäudehöhen ist der gekennzeichne Kanaldeckel in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(2) Der First darf bei Gebäuden innerhalb des Wochenendhausgebietes höchstens 4,0 m über dem Bezugspunkt liegen. First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Aussenwand mit der Dachfläche.

(3) Die Traufe darf bei Gebäuden innerhalb des Wochenendhausgebietes höchstens 2,80 m über dem Bezugspunkt liegen. Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Aussenwand mit der Dachfläche.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

(1) In allen Baugebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

(2) Stellplätze sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen zulässig.

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

(1) Im Sondergebiet- Wochenendhausgebiet sind Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO- SH nur bis zu einer Grundfläche von max. 6,0 m² je Wochenendhaus zulässig.

(2) Nebenanlagen im Sinne von beweglichen (laufenden) Werbeanlagen, Lichtwerbung mit Wechselschaltung sowie Warenautomaten sind im Sondergebiet für die Strandversorgung nicht erlaubt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Die Oberflächenbefestigung der Stellplätze und der in Aussicht genommene Internerschließung ist nur mittels wassergebundenem Material zulässig.

(2) Für Hauptgebäude sind nur flache oder flachgeneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0 - 30°.

(3) In den Sondergebieten sind nur die folgenden Dacheindeckungen zulässig:
- rote bis braune Dachpfannen
- metallische Dacheindeckungen in Materialfarbe oder feuerverzinkt
- Gründächer

(4) Einfriedungen sind nur als heimische Laubholzhecken, Drahtzäune mit dazu gepflanzter heimischer Laubholzhecke oder als offener Holzlattenzaun mit senkrechter Lattenanordnung zulässig. Die maximale Höhe der Zäune darf 0,50 m nicht überschreiten.

(5) Fassaden sind nicht als Materialimmitate zulässig.

(6) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(7) Im Sondergebiet für die Strandversorgung sind Werbeschilder lediglich an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig und müssen auf die Gestaltung der Gebäude Rücksicht nehmen.

(8) Im Deichzubehörstreifen sind für die Hecken nur heimische Laubholzhecken bis 1,00m Höhe zulässig. Für die übrigen Hecken im SO- Strandversorgung sind max. 1,50 m Höhe zulässig.

Hinweise

Hochwassergefährdung durch Ostsee/ Oldenburger Graben

Der gesamte Planbereich liegt unter + 3,0 m über NN und ist damit als sturmflutgefährdetes Gebiet/ Überschwemmungsgebiet einzuordnen. Es wurde somit als solches im Bebauungsplan gekennzeichnet.