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 Wohnungsbaugesetz vom vom 22.April 1993 (BGBL. I S. 466).

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

1.1 **Sonstige Sondergebiete "Fremdenbeherbergung"**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes dürfen nur bauliche Anlagen für die Fremdenbeherbergung errichtet werden

Zulässig sind:

- bauliche Anlagen für den Betrieb einer Jugendherberge
- Stellplätze für die Jugendherberge
- Anpflanzungen

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

2.1 **Trauf- und Firsthöhe**

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Eingangsbereich.

Bezugspunkt ist:

bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,

bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der vorhandenen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand,

bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des vorhandenen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand.

2.2 **Stellplätze (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Für die Errichtung von Stellplätzen ist die Grundfläche des Sondergebietes, abweichend vom Inhalt der BauNVO, bis zu einer Grundfläche von 0,8 ausnutzbar.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **Abweichende Bauweise**

Abweichend von der offenen Bauweise ist innerhalb des Baufensters BF 1 in der abweichenden Bauweise auch ein Gebäude mit einer Länge von max. 80 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 92 LBO)

4.1 **Sondergebiet**

4.1.1 Stellplätze und deren Zufahrten, Flächen für die Anlieferung sowie ein Carport, ein Fahrradunterstand und in Verbindung mit dem Carport oder dem Fahrradunterstand ein Geräteschuppen sind nur in der Fläche für Nebenanlagen 1a zulässig.

4.1.2 Stellplätze und deren Zufahrten sind außerdem in der Fläche für Nebenanlagen 1b zulässig. Diese Stellplätze sind mittels wassergebundener Decke auszuführen.

4.2 **Grünflächen**

4.2.1 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen 2 ist die Errichtung einer Nebenanlage als Gebäude im Sinne des § 2 Abs.2 LBO S-H bis zu einer Grundfläche von 50 m² und einem Volumen von 150 m³ zulässig.

4.2.2 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen 3 im Bereich des Steilabfalls ist die Errichtung einer Treppe zur fußläufigen Erschließung des Strandes zulässig.

4.2.3 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel, Sport, Freizeit und Veranstaltungsflächen" ist die Errichtung von Sport- und Spielflächen zulässig.

4.2.4 Innerhalb der Grünflächen sind mit Ausnahme der Errichtung einer Treppenanlage, der baulichen Anlagen in Verbindung mit den Sport- und Spielflächen und Flächen für die Feuerwehr keine weiteren Flächenversiegelungen statthaft.

5. Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Innerhalb der Maßnahmenflächen sind in den ungestockten Streckenabschnitten im Verband 1 x 1m heimische Sträucher, wie Haselnuss (Corylus avellana), Weissdorn (Crataegus monogyna), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Holzapfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Wildbirne (Pyrus pyraster), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Hundrose (Rosa canina) und Dünenrose (Rosa pimpinellifolia) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Die Anpflanzungsflächen sind mit den angrenzenden Knicks zusammenzufassen und durch einen Zaun von der übrigen Grünflächennutzung zu trennen.

5.3 Die an das Sondergebiet angrenzenden Knickabschnitte sind vor den Baumaßnahme gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Planzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Im Plangebiet sind 6 Sandbirken (Betulus pendula) und 6 Steileichen (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Örtliche Bauvorschriften (9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO S-H)

7.1 **Festsetzungen für bauliche Anlagen**

7.1.1 Als Fassadenmaterial für die Erdgeschossfassaden und die Giebelbereiche sind nur Ziegel und heller Putz zulässig.

7.1.2 Für die Fassaden des Obergeschosses (2.Vollgeschoss) ist nur Holz mit hellem Anstrich oder naturbelassen behandelt zu verwenden soweit brandschutztechnische Belange nicht entgegenstehen.

7.1.3 Innerhalb der Baufläche 1 (BF 1) sind nur feste Dachdeckungen in roten Dachpfannen,nichtreflektierende Metalldächer oder Reetdächer zulässig. Reetdächer sind nur zulässig, sofern keine bauordnungsrechtlichen oder brandschutztechnischen Belange entgegenstehen.

7.1.4 Innerhalb der Baufläche 2 (BF 2) sind nur Gründächer zulässig.

7.2 **Festsetzungen für den Freiraum**

Die Treppenanlage im Bereich des Strandabfalls ist als Holzkonstruktion zu errichten. Die Treppe darf nur punktuell (statisch bedingt) mit dem Boden verbunden sein. Eine flächige Auflagerung ist unzulässig. Die Breite der Treppe darf 2 m nicht überschreiten. Am An- und Austritt sind Podestflächen aus Holz mit jeweils maximal 30 m² Grundfläche zulässig.