

TEXT TEIL B

I. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

- Tankstellen.

1.2. Mischgebiet § 6 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

Im festgesetzten Mischgebiet sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordellbetriebe.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Sportboothafen § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen dient vorwiegend der Unterbringung von Sportboothafenbezogenen Nutzungen wie z.B.:

- Infrastruktureinrichtungen für den Wassersport / Tourismus, z.B. Bootsrampen, Slipanlagen
- Stellplätze für Kfz sowie Zufahrten, Wege und weitere Funktionsflächen
- Nicht störende Gewerbebetriebe und Werkstätten mit Wasser- und Tourismusbezug
- Gastronomische Betriebe
- Kaimauern und die Verbindung von Steganlagen mit diesen sowie Einrichtungen auf der Kaimauer, die den vorgenannten Nutzungen dienen

1.4 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Nr. 2

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Wohnnutzung bis zur Umsetzung des im südöstlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ vertraglich vereinbarten Schallminderungskonzeptes unzulässig.

Im festgesetzten Mischgebiet MI 2 ist die Wohnnutzung bis zur Umsetzung des im südöstlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ vertraglich vereinbarten Schallminderungskonzeptes unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO

2.1 Überbaubare Fläche / GRZ

Im SO „Sportboothafen“ ergibt sich die überbaubare Fläche – soweit kein Wert festgesetzt ist - aus der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen.

2.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Im WA, im MI und im SO sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig.

Im SO ist für die Anordnung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen zulässigen baulichen Nutzungen eine Überschreitung der GRZ bis zu insgesamt 1,0 zulässig.

2.3 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen, zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

3. Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

In der mit a1 bezeichneten abweichenden Bauweise sind Gebäuden in offener Bauweise mit maximal 25 m Gebäudelänge zulässig.

In der mit a2 bezeichneten abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise mit über 50 m Gebäudelänge zulässig.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 11, Abs. 2 Satz 1 BauNVO

4.1 Schutz vor Gewerbelärm

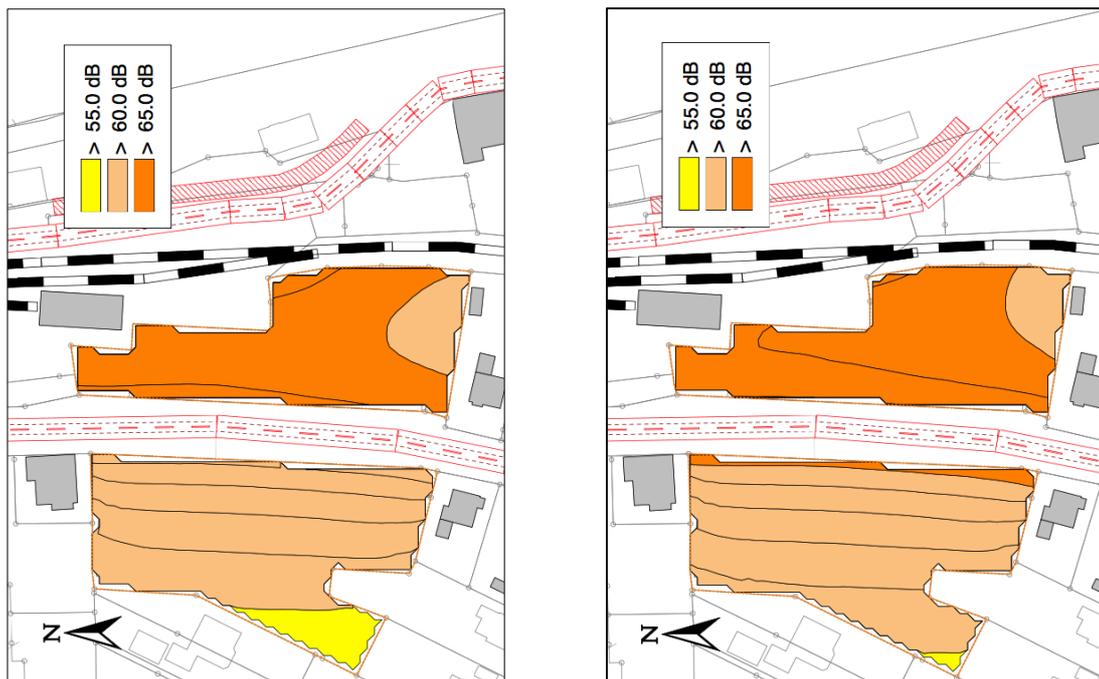
Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind entsprechende Nutzungseinschränkungen festgesetzt worden (vgl. Festsetzung 1.4).

4.2 Schutz vor Sportlärm

Im MI sind zum Schutz vor Sportlärm von den Bootsliegeplätzen in der ersten wasserseitigen Baureihe Schlaf- und Kinderzimmer bevorzugt an den Bootsliegeplätzen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ ist architektonischer Selbstschutz vorzusehen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

4.3 Schallschutz gegen Außenlärm (Verkehrslärm)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 entsprechend folgender Abbildungen festgesetzt. Die rechte Abbildung gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind sowohl im Bereich des Mischgebiets als auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs / Königsberger Straße bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4.4 Schutz der Außenwohnbereiche (Verkehrslärm)

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von bis zu 15 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs / ζ innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche sowie bis zu einem Abstand von bis zu 18 m zur Straßenmitte innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in den Obergeschossen in geschlossener Gebäudeform oder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

II. HINWEISE

1. Hochwassergefahren

Die als Sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen“ festgesetzten Hafenterrassen einschließlich des Nestléweges liegen gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Schleswig-Holstein im Hochwasserrisikogebiet. Der maßgebliche Referenzwasserstand für den Bereich des Plangebietes ist mit NHN + 2.60 m (Küstenhochwasser HW 200) angegeben.