

TEXT (TEIL B)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Personalwohnungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das sonstige Sondergebiet 'Personalwohnungen' dient der Errichtung von Gebäuden und Einrichtungen, die dem dauerhaften Wohnen von betriebszugehörigem Personal dienen. Betriebszugehörig im Sinne dieser Festsetzung sind alle im Ostseebad Damp beschäftigten Personen.
- (2) Zulässig sind Gebäude mit Personalwohnungen, erforderliche Nebenanlagen sowie Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr.
- (3) Zulässig sind zudem Anlagen für die Verwaltung der Personalwohnungen.
- (4) Ferienwohnungen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- (1) Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Sondergebietes 'Personalwohnungen' darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.
- (2) Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 16,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens betragen.
- (3) Die Höhe der Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird auf max. 3,50 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

- (1) Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude im Sondergebiet 'Personalwohnungen' darf nicht höher als $NHN + 4,30$ m liegen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- (1) Innerhalb des Plangebietes dieser Änderung des Bebauungsplanes sind mind. 6 Einzelbäume als standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind umgehend zu ersetzen.
- (2) Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu

verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

6 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

- (1) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (5) BauGB)

- (1) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

8 Artenschutzrechtliche Hinweise

- (1) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen insbesondere gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist der Rückbau der Gebäude außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind Bruten auf dem Dach durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern.
- (2) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen insbesondere gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist die Rodung der vorhandenen Gehölze außerhalb der Brutzeit durchzuführen.