

## **TEXT (TEIL B)**

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)**

#### **1.1 Sondergebiet - Hafenbistro (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet 'Hafenbistro' dient den Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Hafens.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für den Hafenmeister,
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes und des Sportboothafens,
- gastronomische Betriebe, inkl. Außenbewirtschaftungsbereiche, sowie
- sanitäre Anlagen im Zusammenhang mit dem Gebiet und dem Sportboothafen.

#### **1.2 Sportboothafen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)**

Die Wasserfläche 'Sportboothafen' dient der Unterbringung eines Sportboothafens.

Zulässig sind:

- Stege, Bootsliegeplätze

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

#### **2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet 'Hafenbistro' darf eine Höhe von max. 5,0 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe nicht überschreiten.

#### **2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

2.2.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 2,00 m über NHN liegen.

2.2.2 Die Oberkante der Plattform auf dem Steg darf max. 1,80 m über NHN liegen.

#### **2.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)**

2.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche gilt für Gebäude. Hierbei sind die Außenbewirtschaftungsbereiche des Bistros nicht in die Berechnung der festgesetzten Grundfläche für die Gebäude mit einzubeziehen.

2.3.2 Die max. zulässige Grundfläche für die Plattform auf dem Steg, auf der die Gebäude errichtet werden, beträgt 370 m<sup>2</sup>.

### **3 Baugestalterische Festsetzungen mit § 84 Abs. 1 LBO)**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.)**

#### **3.1 Dächer**

3.1.1 Die Dächer der Gebäude im Sondergebiet 'Hafenbistro' sind nur als flach geneigte Dächern mit maximal 15° Neigung auszuführen.

Die Dacheindeckung darf nur aus nicht glänzendem und nicht reflektierendem Material bestehen.

#### **3.2 Fassaden**

3.2.1 Die Fenster der Gebäude im Bereich der Sondergebiete 'Hafenbistro' sind zu entspiegeln (Reflexionsgrad < 10%).

3.2.2 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind farbig zu behandeln. Als Farbtöne sind weiß, grau bis schwarz, beige, dunkelrot, dunkelblau, hellblau und gelb zulässig.

#### **3.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen**

3.3.1 Innerhalb des SO 'Hafenbistro' ist nur eine Werbeanlage zur Eigenwerbung, die nicht mehr als 0,80 m hoch und 3,00 m breit sein darf, zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und transparenten Leuchtschildern. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3.2 Von der Wasserstraße sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue mit Natrium-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Unzulässig sind auf die Wasserfläche, in die Umgebung bzw. in den Himmel gerichtete Beleuchtung, von außen an die Gebäudefassade gerichtete Strahler, ferner mit Ausnahme der für die Schifffahrt erforderlichen Lichtzeichen, jegliche blinkende oder flackernde Beleuchtung sowie beleuchtete Flächen und Werbeträger. (siehe auch: Nachrichtliche Hinweise)

3.3.3 Im gesamten Bereich des Sportboothafens darf nur die zur Sicherheit und zur Benutzung erforderliche Außenbeleuchtung Verwendung finden.

## **NACHRICHTLICHE HINWEISE**

### **Belange der Schifffahrt**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz 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 Natrium\ hochdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Die Forderung 'Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen', bezieht sich auch auf die Baustellenbeleuchtung und die Straßen- und Gehwegbeleuchtung.

Maßnahmen zur Unterhaltung sowie zum Aus- und Neubau der Bundeswasserstraße sind im Interesse des Wohles der Allgemeinheit und zur Abwehr von Gefahren für die Sicherheit und Leichtigkeit der Schifffahrt auf der Schlei, von den Festlegungen des Bebauungsplanes ausgenommen.

### **Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes**

Die Schlei ist durch die Ostsee hochwassergefährdet. Zur Minimierung der Hochwassergefahren kann eine Genehmigung des Bistros durch Einhaltung unter anderem folgender küstenschutzrechtlicher Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt werden:

- Das Bistrotgebäude ist auftriebssicher zu verankern.
- Das Bistrotgebäude ist ab vorhergesagtem Wasserstand von 1,50 m über mittlerem Wasserstand mit steigender Tendenz (schwere Ostsee-Sturmflut) zu räumen und gegen Zutritt zu sichern. (Sturmflutwarnungen für die deutsche Ostseeküste werden durch das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie herausgegeben.)
- Eine Wohnbelegung, auch kurzfristig, ist nicht zulässig.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nur gestattet, wenn die Behälter gegen Auslaufen, Verrutschen und Aufschwimmen gesichert sind.