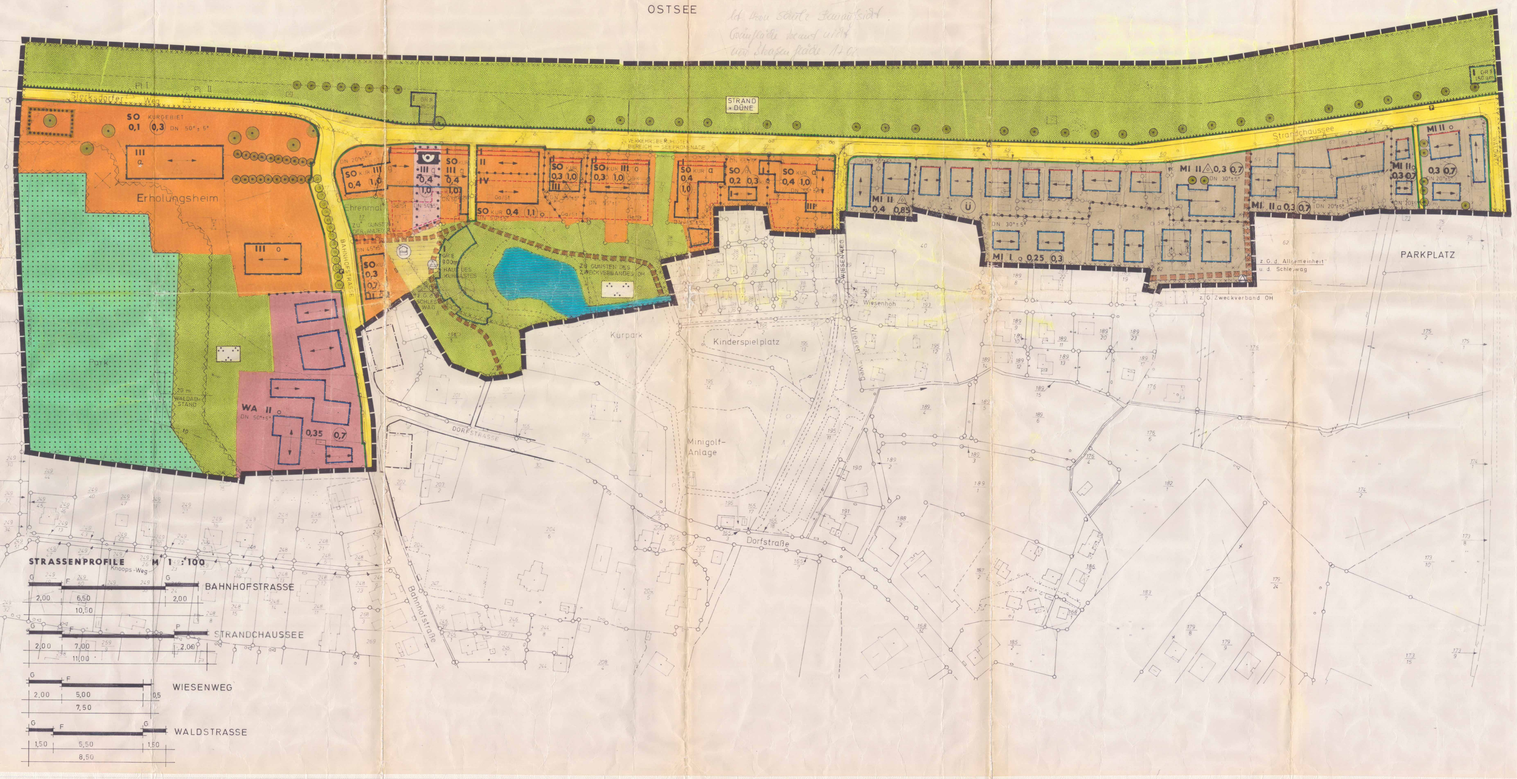
TEIL A - PLANZEICHNUNG
M.1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 bis 15 BauNVO und PlanzV 1977 vom 15.09.1977

FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES EINES BEBAUUNGSPLANES		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
KERNBAUFLÄCHEN	WA	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
MISCHGEBIETE	MI	§ 6 BauNVO
SONSTIGES SONDERGEBIET - KURGEBIET -	SO KUR	§ 11 BauNVO
FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF		§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
POST		
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,4	
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	0,7	
GRUNDFLÄCHE	GR 250	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ALS HÖCHSTGRENZE	III	
FIRSTRICHTUNG		
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
offene BAUWEISE	o	
nur EINZELHÄUSER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	E	
nur DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	D	
GESCHLOSSENE BAUWEISE	g	
ABWEICHENDE BAUWEISE	a	
BAUGRENZE		
BAUGRENZING DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 - 22 BBauG
WASSERFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	P	
GRÜNFLÄCHE		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
PARKANLAGE	Park Anlage	
SPIEL- UND SPORTPLATZ	Spiel Sport	
FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG
BEGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b Abs. 6 BBauG
BÄUME ZU ERHALTEN		
BÄUME ZU PFLANZEN		
UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS- ANLAGEN	(W) WASSERBEHÄLTER (T) TRAFOSTATION	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
MIT GEHR., FAHRRECHT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		§ 16 Abs. 5 BauNVO
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIGEHALTEN SIND		§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Abs. 6 BBauG
NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
HOCHHAUSPROJEKTIERUNG		
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE MASSNAHMEN GEGEN NATURERWALTEN ERFORDERLICH SIND (ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET)	Ü	§ 9 Abs. 5 BBauG
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN		
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	64/2	
HÖHENLINIEN		
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN		
KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN		
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN		
SICHTDREIECKE		BÖSCHUNGEN

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BBauG i.V. mit § 1 bis 15 BauNVO)

1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO die Ausnahmen - Gartenbetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung - § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO die Ausnahmen - Ställe für Kleintierhaltung und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen - des § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet - (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet - Kurgebiet - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kur- und Erholungszwecke.
Zulässig sind:
1. Beherbergungsbetriebe
2. Läden, schank- und speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
3. Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.
4. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
5. Räume nach § 13 für der Gesundheit dienende Berufe.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)
In den WA-, MI- und SO-Gebieten sind festgesetzt, daß Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

2. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m Straßenoberkante unzulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

3.1 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoß-Fußboden in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen mit ihren Erdgeschoß-Fußboden nicht höher als 0,60 m über der Fahrbahnkrone der straßenseitig bzw. den öffentlichen Verkehrswegen liegen.

4. Gestaltung der Bauwerke

4.1 Entlang der Bahnhofstraße ist auf den Parkstreifen ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt. Jeweils ist zwischen je zwei Parkplätzen ein Baum zu pflanzen. Es ist jeweils verschiedene laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Jeder Baum ist mit einer mindestens 1 m breiten, vor Streusalz und Tausalzen geschützten Baumscheibe, sowie einem Bewässerungs- und Belüftungssystem zu versehen.

5. Flächen für Aufschüttungen und für die Erhaltung von Bäumen.

5.1 Zur Erhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens im Bereich der Baumkronen, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum zu unterlassen.

5.2 Der vorhandene Dünenbewuchs ist aus Gründen der Strandwallbefestigung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dauernd zu erhalten.

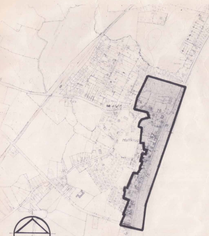
6. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
Das Festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis des Zweckverbandes Ostholstein, Stollleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltungen behindern, sind unzulässig.

7. Zurückstehende bauliche Anlagen
In den im Bebauungsplan festgesetzten Gefährlichen sind Gebäude und Anlagen für die Strandwallerhaltung und Strandversorgung unentgeltlich der dafür ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

8. Abweichende Bauweise

8.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet Gebäude mit einseitigem Grenzbebauung zulässig.

8.2 Abweichend von der geschlossenen Bauweise sind in MI-Gebiet Gebäude mit einseitigem seitlichen Grenzabstand zulässig.



UBERSICHTSPLAN
M.1:10000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und § 1 der Verordnung über die Ermächtigungen zur Ausfüllung des Baugesetzbuches vom 26.11.1979 (GVOBl. S. 477) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.11.1983 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 - H - A, Bereich Haffkrug, Strandallee - Kurzentrum - vom Waldweg bis zum Flurstück 13 - Erholungsheim und Bahnhofstraße, bestehend aus Text (Teil B) und Planzeichnung (Teil A) 22.03.1985 16 - H - A Bereich Haffkrug, Strandallee - Kurzentrum - vom Waldweg bis zum Flurstück 13 - Erholungsheim und Bahnhofstraße

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Text und Begründung, ist gemäß § 2 (6) BauGB i.V. mit § 1 (8) BauGB vom 22.03.1984 bis 22.04.1984 einschließlich öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Bürger sind mit Schreiben vom 08.03.1984 aufgefordert worden