

TEIL B-TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1) BBauG i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten mit Ausnahme der Flurstücke 106/6 und 106/3 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 nicht zulässig.
 - 1.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen (Ziffer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes) des § 4, Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.
 - 1.3 In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen (Ziffer 2 - nicht störende Gewerbebetriebe, Ziffer 3 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ziffer 4 - Gartenbaubetriebe, Ziffer 5 - Tankstellen und Ziffer 6 - Ställe für Kleintierhaltung) des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.4 Sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet - (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet "Kurgebiet" - dient Kur- und Erholungszwecken.
Zulässig sind:
 1. Kurkliniken, Kurheime, Erholungsheime und Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis, die der Kur und Erholung dienen. Sie dürfen nur Einrichtungen und Anlagen der Fremdversorgung aufweisen; soweit (größere) Betriebe nicht nur der Unterbringung von Kurgästen und Erholungssuchenden dienen, müssen sie auch die entsprechenden Kur- und Freizeiteinrichtungen aufweisen; der Bau und die Einrichtung von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig.
 2. Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart des Kurgebietes vereinbar sind.
 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
 - 2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auf den Gemeinbedarfsflächen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
3. Sichtdreiecke
 - 3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m Straßenoberkante unzulässig.
4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG)
 - 4.1 Einzelbäume
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei natürlichem Abgang sind Neuanpflanzungen entsprechend dem vorhandenen Bestand vorzunehmen.
 - 4.2 Flächenhafte Anpflanzungen
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dichte Anpflanzungen mittels ortstypischer Gehölze, überwiegend Laubgewächse vorzunehmen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dieses gilt ebenfalls für die Flächen des Schutzwalles an der Frahmsallee.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen.
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
 - 5.1 Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, nicht höher als 0,6 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
 - a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte;
 - b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite;
 - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
6. Schallschutz
Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Falle der Überschreitungen des Planungsrichtpegels nach DIN 18005 zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzusehen, um die erforderliche Schälldämmung für die Räume zu erreichen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.
Als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gilt für die WA-Gebiete ein 100m und für die SO-Kurgebiete ein 150m breiter Streifen parallel zur Achse der L 56. Für die Klinikgebiete gilt ebenfalls ein 150m breiter Schutzstreifen parallel zur Achse der L 56.