

TEIL B: TEXT

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiges nicht störendes Gewerbe, Anlagen für die Verwaltung) allgemein zulässig.

Die auf den Flurstücken 24 und 25 bestehenden, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET (REHABILITATION/ KURHEIM)

Das sonstige Sondergebiet "Rehabilitation/Kurheim" dient der Unterbringung von Rehabilitations- und Kurzwecken

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:

1. Rehabilitationskliniken und Kurheime.
2. Drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 BauNVO)

Im WA 0,25/(0,5)-Gebiet sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz zur Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

2. BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig.

3. ANZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA*-I-O,2-Gebiet sind nur Einzelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Uferschutzstreifen dienen der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Regenrückhaltebecken. Diese sind einschließlich des Regenrückhaltebeckens naturnah zu gestalten (z. B. abgeflachte Ufer, Bepflanzung).

Die Flächen für Anpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, nicht höher als 0,6 m über den 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.