

# TEIL B - TEXT

Neufassung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - allgemein zulässig.
- 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.
- 1.4 Sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet - (§ 11 BauNVO)  
Das sonstige Sondergebiet - Kurgebiet - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kurzwecke. Diese Betriebe müssen auf Fremdversorgung abgestimmt sein, d.h. Restaurationsräume und dgl. in angemessenem Umfang besitzen. Dagegen sind Bau und Einrichtungen von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.  
Zulässig sind:
  1. Beherbergungsbetriebe, die insbesondere der Kur und auch der Erholung dienen,
  2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
  3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- 1.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR I o - und WA I o Gebieten dürfen gem. § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- 1.6 Auf den Baugrundstücken des Bebauungsplanes sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen wie z.B. Wohnwagen, Zelte, Gartenlauben und Gartenhäuser unzulässig.  
Ausgenommen hiervon sind in den WA- und WR- Gebieten je Baugrundstück bauliche Anlagen bis zu 5,- qm Grundfläche und 2,20 m Höhe.  
Diese Nebenanlagen sind jedoch in dem Bereich zwischen vorderer Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

- 2.1 Es wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche in den SO-Gebieten ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, deren Sohle unmittelbar über dem Grundwasserspiegel liegen muß, jedoch mit OK. Decke höchstens 1,20 m über OK. gewachsenen Boden herausragen darf, (s. LBO § 2 Abs. 5) erhöht werden kann (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- 2.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR-, WA- und SO-Gebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 25 % zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
- 2.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Staffelgeschoß zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO). Dachaufbauten über das Staffelgeschoß hinaus wie Fahrstuhlüberfahrten und Maschinenräume sind nicht zulässig.

## 3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

- 3.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

Vorhandener Bewuchs ist auf eine Höhe von 0,70 m über OK. Straße zurückzuschneiden.

## 4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BBauG)

- 4.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der B 76 sind heimische immergrüne Sträucher als Lärm- und Immissionsschutz dicht anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 4.2 Auf den nicht überbaubaren privaten und öffentlichen Grundstücksflächen in den WR-, WA- und SO-Gebieten ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Als Maß für den Baumbestand gilt die Forderung, daß mind. auf je 20 qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum vorhanden sein muß. Für Neupflanzungen sind als Standbäume Ahorn und Douglasie (evt. Fichte), bei großen Freiflächen Trauben-, Roteiche und Lärche zu berücksichtigen. Bei der Anpflanzung von Laubholz sind kräftige Hochstämme von mind. 14-16 Stammumfang gem. in 1 m Höhe über dem Boden zu verwenden.
- 4.3 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der Strandallee sind, soweit nicht anders verordnet ist, gärtnerische Anlagen (Rasen mit Busch- und Staudengruppen) einheitlich anzulegen und dauernd zu unterhalten.

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

Die Angaben über die Höhenlagen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 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. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

6.1 Für das Gebiet südlich des Amselweges

Abweichend von der offenen Bauweise können im Erdgeschoß Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Dachgeschoß ist ein Mindestabstand von 3.00 m einzuhalten.

6.2 In der (a.B) abweichenden Bauweise auf dem Flurstück 373/2 ist eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

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

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

8.1 Der oberirdische Baukörperteil der Tiefgaragen ist mit Sträuchern einzugrünen.

9. Die im Sondergebiet festgesetzten ausschließlichen Anschlüsse der Grundstücke an die Gorch-Fock-Straße werden aufgehoben.