

TEIL B - TEXT

Für diesen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes gelten nachfolgende textliche Festsetzungen. Gültige Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind ohne besondere Kennzeichnung. Änderungen sind umrandet dargestellt und neu aufgenommene Festsetzungen sind doppelt umrandet.

1. Art der baulichen Nutzung

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

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 und somit nicht zulässig.

1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet wird festgesetzt, daß gem. § 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.

5. In dem südlichen Teilbereich (So-Kur I und So-Kur II) sind neben den unter 4. genannten Wohnungen auch 2 sonstige Wohnungen zulässig.

1.6 Auf den Baugrundstücken der Baugebiete sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO die Nebenanlagen (Wohnwagen, Zelte, Gartenlauben und Gartenhäuser) unzulässig.

Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Verbund mit dem Hauptbaukörper zulässig, jedoch nicht zwischen vorderer Baufucht und Straßenbegrenzungslinie.

1.7 Stellplätze und Garagen sind nur außerhalb der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Strandallee und der vorderen zur Strandallee orientierten Baugrenze sowie ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Flurstücksgrenzen zulässig (§ 23 (5) BauNVO und § 12 (5) BauNVO).

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- 2.1 Es wird festgesetzt, daß die zulässige Geschoßfläche in den SO III-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 gewachsenem Boden herausragen darf (s. LBO § 2 Abs. 5), erhöht werden kann (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).
- 2.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten SO III-Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 25% zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
- 2.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten SO III-Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Staffelgeschoß oder Dachgeschoß (Vollgeschoß im Sinne § 2 LBO) zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO). Dachaufbauten über das Staffel- oder Dachgeschoß 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)
- 4.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Strandallee sind, soweit nicht anders verordnet, gärtnerische Anlagen (Rasen mit Busch- und Staudengruppen sowie Einzelbäumen) anzulegen und dauernd zu unterhalten.
- 4.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
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.