

# TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)
  - 1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.
  - 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind 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 BauNVO allgemein zulässig.
  - 1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs. 6 die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Baugebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Zelte, Wohnwagen, Bootsschuppen und Gartenlauben ausgeschlossen.
2. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Vorhandener Bewuchs muß auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückgeschnitten werden.
3. Anpflanzungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Die auf dem Flurstück Nr. 15/4 festgesetzten Stellplatzflächen sind gegen Einsicht von den Straßenverkehrsflächen durch eine Anpflanzung von Sträuchern von mind. 1,20 m Höhe abzuschirmen, welche dauernd zu unterhalten sind.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Angaben über die Höhenlage 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.
5. Nachrichtliche Mitteilungen (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ostsee.  
Der Küstenschutz ist nicht ausreichend, so daß Baugenehmigungen nur mit Auflagen erteilt werden können.