

# TEIL B - TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG i.V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)
- 1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten SO-Gebieten (Kurgebiet) sind Kur- und Erholungsheime, Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Folgeeinrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, baderwirtschaftliche und sportliche Einrichtungen, Arztpraxen sowie Betriebswohnungen i.S. von § 7 Abs.2 Nr.6 BauNVO zulässig.
- 1.2 In den SO-u.WA-Geb. wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO wie Zelte, Wohnwagen, Gartenhäuser, Gartenlauben und Geräteräume ausgeschlossen sind.
- 1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs.4 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.4, 5 u.6 BauNVO ausgeschlossen.
- 2 Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebot.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BBauG)
- 2.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der Strandallee ist die Bepflanzung dauernd zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neuanpflanzung zu sichern. Die Vorgärten sind grundsätzlich als Rasenflächen mit Busch- und Staudengruppen anzulegen.
- 3 Höhenlage der baulichen Anlagen.
- 3.1 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 anders lautenden 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.

## Sichtdreiecke (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.