

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiete Ferienhausgebiet (§ 10 (4) BauNVO)
Die Ferienhausgebiete dienen überwiegend und auf Dauer der Unterbringung eines wechselnden Personenkreises zur Erholung sowie den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zum Kuren und zur Freizeitgestaltung.
Zulässig sind:
 1. Ferienwohnungen, die für eine dauernde fremdenverkehrliche Vermietung geeignet sind.
 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 3. Schank- und Speisewirtschaften
 4. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 5. Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen
 6. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
 7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- 1.2 Auf der Parzelle 123 -Baugrundstück für Gemeinbedarf, Curschmann-Klinik, Rehabilitation für Herkkranke- sind im Sinne von § 1 Abs. 7 BauNVO oberhalb des 2. Vollgeschosses Wohnungen zulässig.
- 1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs. 6 (1) BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung, ausgeschlossen.
- 1.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 (2) BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3, Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, allgemein zulässig.
- 1.5 In den WA- und SO- Gebieten wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Zelte, Wohnwagen, Gartenhäuser, Gartenlauben und Geräteräume ausgeschlossen sind.
2. Maß der baulichen Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- 2.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten SO-Gebiet, WA III u. in der Fläche für Gemeinbedarf kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein allseits gegenüber den Aussen- umfassungswänden um mindestens 2,- m zurückgesetztes Geschoß zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
Dies gilt jedoch nicht für die II-geschoßige überbaubare Fläche zwischen den Flurstücken 123 und 122/4.
3. Stellplätze und Garagen (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung dieser Flächen kann als Ausnahme zugelassen werden.
4. In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für SO-Gebiete, WA III und Fläche für Gemeinbedarf darf im Rahmen der bebaubar festgesetzten Flächen ausnahmsweise die Geschoßfläche um die Flächen notwendiger unterirdischer Garagen erhöht werden, jedoch höchstens bis zu 350,- qm. (§ 21 a (5) BauNVO).
Die OK der Tiefgaragendecke darf max. 1,20m über OK. Gelände liegen.
5. Bindungen für Bepflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und 25 b BBauG).
- 5.1 Auf den nicht überbaubaren Freiflächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Als Maß für den Baumbestand gilt die Forderung, daß mind. auf je 20,- qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum vorhanden sein muß.
6. Überschwemmungsgebiet.
- 6.1 Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.
 1. Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
 2. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollten mit der Oberkante ihres EG.-Fußbodens + 3,50 m über NN liegen.
7. Höhenlage der baulichen Anlagen.
(§ 9 Abs. 2 BBauG).
- 7.1 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 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.