

TEIL B - TEXT

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 WA-Gebiet werden, soweit nicht anders festgesetzt, gem. § 1 Abs.6 Bau NVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.5, 6 Bau NVO ausgeschlossen.
- 1.2. In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA I 0-Gebiet sind gem. § 4 Abs.4 Bau NVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 1.3. In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs.6 Bau NVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 Nr.1, 2, 3 und 4 zulässig.
- 1.4. In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-, MI-Gebieten wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 Bau NVO wie Zelte, Wohnwagen, Gartenhäuser u. Gartenlauben ausgeschlossen sind. Geräteräume sind im baul. Zusammenhang mit Garagen zulässig.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen.
 - 2.1. Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschosses in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlage nicht höher als 0,60 m über dem 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.
3. Sichtdreiecke.
(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BBauG).
 - 3.1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.
4. Anpflanzungsgebot.
(§ 9 Abs.1 Nr.25a + 25b BBauG).
 - 4.1. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der Strandallee sind, soweit nichts anderes vorgesehen ist, gärtnerische Anlagen (Rasen, einheimische Busch- u. Staudengruppen) anzulegen u. dauernd zu unterhalten.
In dieser Fläche sind Anlagen für Stellplätze unzulässig.
5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulichen Anlagen.
 - 5.1. Für das in der Planzeichnung festgesetzte WA-Gebiet wird über die äußere Gestalt baulicher Anlagen festgesetzt.
 - 5.11. Dachneigung. WA I $\alpha = 40^\circ - 50^\circ$ / WA II $\alpha = 30^\circ - 35^\circ$
6. Überschwemmungsgebiet
 - 6.1. Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei der Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können.
 - a) Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
 - b) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
 - c) In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.
7. Auf den nicht überbaubaren Flächen in den WA-, MI-Gebieten ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.
8. Maß der baulichen Nutzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. BBauG)
 - 8.1. Es wird festgesetzt, daß der Flächenanteil von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze der Grundfläche des Baugrundstückes i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO anteilmäßig hinzugerechnet werden kann. (§ 21 a Abs. 2 BauNVO 77).