

TEIL B - TEXT

Nachfolgende textliche Festsetzungen gelten für diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

(Für diese Änderung wurden die Festsetzungen des Ursprungsplanes um die Ziffern 8 + 9 ergänzt und die Ziffer 1.4 in folgender Form neu gefaßt.)

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 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 5, 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA I-Gebiet sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Sonstige Sondergebiet-Kurgebiete (§ 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 in dem Umfang besitzen, daß eine Vollverpflegung möglich ist. Die Kapazität der Restaurationsräume muß mindestens der Zahl der Betten entsprechen. Dagegen sind Bau und Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.

Zulässig sind:

1. Beherbergungsbetriebe, die der Kur dienen
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe.
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.4 In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-, SO-Gebieten wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Zelte, Wohnwagen, Gartenhäuser u. Gartenlauben ausgeschlossen sind. Geräteräume sind im baul. Zusammenhang mit Garagen zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBau)

2.1 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, 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)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche ist jegliche Nutzung oberhalb 0.70 m über Straßenoberkante unzulässig. Vorhandener Bewuchs ist auf eine Höhe von 0.70 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden.

4. Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

4.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gärtnerische Anlagen (Rasen, heimische Busch- und Staudengruppen sowie heimische Laubbäume) anzulegen und dauernd zu unterhalten. Ausgenommen sind hiervon nur die notwendigen Zugänge und Zufahrten. Anlagen und Flächen für Stellplätze sind auf diesen Plätzen unzulässig.

5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 82 Abs. 1 LBO Schl.-H.)

5.1 Für das in der Planzeichnung festgesetzte WA-Gebiet wird über die äußere Gestalt baulicher Anlagen festgesetzt:

5.1.1 Dachneigung WA I = 40 - 50°
 WA II = 30 - 35°

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- und SO-Gebieten ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

8. In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Staffelgeschoß oder Dachgeschoß (Vollgeschoß im Sinne § 2 LBO) zugelassen werden, wenn die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).
Dachaufbauten über das Staffel- oder Dachgeschoß hinaus wie Fahrstuhlüberfahrten und Maschinenräume sind nicht zulässig.

9. Es wird festgesetzt, daß die zulässige Geschößfläche in den SO-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 gewachsenen Boden herausragen darf (s. LBO § 2 Abs. 5), erhöht werden kann (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).