

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG i.V. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (4 BauNVO)

In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
In den WA I-Gebieten dürfen Wohngebäude gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - 1.2 Sonstige Sondergebiete - Kurgebiet - (§ 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 sonstige 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
 5. Für das SO-Gebiet vom Grünen Weg bis einschließlich Flurstück 174 nicht mehr als zwei sonstige Wohnungen je festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bis zu einer Größe von insgesamt 25 % der zulässigen Geschoßfläche. Beträgt dieser Prozentsatz weniger als 180 m², so ist dieses Maß zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit § 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Im Einzelfall kann in den SO III-Gebieten ^{als Vollgeschoss} gem. § 17 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise ein zusätzliches Dachgeschoß zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
 - 2.2 Ausnahmsweise kann in den SO III-Gebieten die zulässige Geschoßfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Jedoch nur bis höchstens 1/3 der zulässigen Geschoßfläche.
3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.
4. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

In den in der Planzeichnung eingetragenen freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen mit Ausnahme des festgesetzten Immissionsschutzwalles nicht zulässig.
5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BBauG)
 - 5.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der B 76 sind heimische Laubgewächse und immergrüne Sträucher als Lärm- und Immissionsschutz dicht anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
 - 5.2 Entlang der Strandstraße sind Kaiserlinden als dreimal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm - gemessen in 1 m Höhe über dem Boden - zu pflanzen.
 - 5.3 Die Bäume in den verkehrsberuhigten Wohnbereichen können bei geänderter Parkplatzanordnung entsprechend verschoben werden.
 - 5.4 Die Bäume entlang der Promenade sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 - 5.5 Auf den nach Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung verbleibenden Freiflächen in den WA- und SO-Gebieten 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 m² nicht bebauter Fläche ein Baum vorhanden sein muß. Für Neupflanzungen sind bei kleinen Bestandslücken und im Halbschatten als Standbäume Ahorn und Douglasie, bei großen Freiflächen Trauben-, Roteiche und Lärche zu berücksichtigen. Bei der Anpflanzung von Laubholz sind Hochstämme von mind. 14 - 16 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe über dem Boden - zu verwenden.
6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Angaben über die Höhenlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Im WA-Gebiet sind Tiefgaragen zulässig, deren Deckenoberkante nicht mehr als 1,20 m im Mittel über die Geländeoberkante herausragt.
Bezugspunkt ist:
- a) bei ebenem Gelände
 - für den Bereich nördlich der Strandstraße :
die Oberkante der Mitte der Strandstraße
 - für den Bereich südlich der Strandstraße:
die Oberkante der Mitte des zugehörigen Straßenabschnittes
 - b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte wie in Punkt a) beschrieben, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
 - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte wie in Punkt a) beschrieben, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
7. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 111 LBO)
 - 7.1 Dächer

Im gesamten Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig, die in den SO III-Gebieten zur Promenade hin traufenständig anzuordnen sind. Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken.
Die Traufhöhe - gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden - darf bei II-geschossigen Gebäuden bis zu 6,00 m, bei III-geschossigen Gebäuden bis zu 9,00 m betragen. Im Falle eines zusätzlichen Dachgeschosses nach Punkt 2.1 müssen Dachaufbauten mindestens 0,50 m hinter die Außenwand zurücktreten. Ihre Breite darf insgesamt höchstens die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge, pro Dachaufbau jedoch maximal 3,00 m betragen.

7.2 Wände

Die Außenwände sind in Sichtmauerwerk zu erstellen oder zu verputzen. Bis zu 25 % der Fassade - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - kann aus anderen Materialien bestehen, wenn diese der Betonung einzelner Bauteile dienen. Unzulässig sind hierbei Imitationen.

7.3 Bauliche Anlagen in Hanglage

Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.

8. Festsetzungen über die Anlage zur Strandabgrenzung und zum Schutz der Düne (§ 9 Abs. 4 BBauG)

Im Bereich der als Grünfläche festgesetzten Dünen- und Strandfläche ist innerhalb des Erholungsschutzstreifens gem. § 17a LWG eine Anlage zur Strandabgrenzung und zum Schutz der Düne bis zur Höhe von 1,50 m zulässig. In dieser Höhenangabe sind Geländeunebenheiten eingeschlossen. Die Anlage zur Strandabgrenzung und zum Schutz der Düne muß im wesentlichen aus einem PVC-ummantelten Maschinengeflecht bestehen. Auf die im Planbereich seewärts der Promenade bestehende Mauer ist ein Aufsatz aus Rechteckrohren bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.