TEIL B: TEXT

o.oo Festsetzungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes:

1.oo Art und Mass der baulichen NUTZUNG

1.1 Die Trauf- bzw. Attikahöhe der Gebäude darf bei einer Geschoßzahl von III = 9,5o m
IV = 12,5o m
II = 7,2o m betragen.

1.2 Garagengeschosse haben jeweils o,6 m gegenüber der Fassade zur Deichstr aße zurückzuspringen.

1.3a Nach § 1 (5) und § 4 (3) 1 BauNVO werden kleine Betriebe des Beherbunsgewerbes im WA-Gebiet allgemein zugelassen.

1.4 Die OK Decke-Garagengeschoß und OK Fußboden-Erdgeschoss darf nicht höher als 1,2o m über OK Deichstraße liegen (über den Garagen!) (gem. § 9 (2) BBauG).

1.5 Im SO-Gebiet ist nach § 21a (1) BBauG für jedes Gebäude 1 Garagengeschoß zulässig, und wird nicht auf die Zahl der Geschosse angerechnet.

1.6 Nach § 14 (1) BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen bis auf Zwischenmauern max. h = 1,6o m, max. l = 6,oo m, Pergolen max. h = 2,oo m, max. l = 6,oo m und Einfriedigungen bis max. o,6o m Höhe, sowie Anlagen zur Müllbeseitigung ausgeschlossen.

2.o Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BBauG. Es wird festgesetzt:

2.1 In den WA-Gebieten sind nur Einzel- und Doppelgebäude zulässig, die keinen Reihenhauscharakter aufweisen dürfen.

2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu einem Meter ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Geschoßflächenzahl + GRZ nicht überschritten wird. (gem. § 23 (3) BauNVO)

2.3 Innerhalb der SO-Gebiete an der Deich-Strandstraße sind nach § 23 (3) BauNVO nur GA und ST nach den Bestimmungen der LBO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Beachtung v. Punkt 1.2 (sh. Oben) zulässig. Die Zufahrten haben direkt von der Straßenseite zu erfolgen. je Grundstück ist nur eine gemeinsahme Zu- und Abfahrt zulässig.

3.o Bäume, Sträucher und Gewässer gem. § 9 (2) Nr. 25 + 26

Es wird festgesetzt:

3.1 Als Pflanzgut für die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungsflächen sind überwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden.

3.2 Je 2oo qm Grundstück ist mind. 1 Baum und Busch zu pflanzen. Als Mindestmaß der zu pflanzenden Bäume wird ein Stammumfang von 18/2o cm oder einer Höhe von 15o/2oo cm festgesetzt.

4.o Die äußere Gestaltung

4.1 Es wird festgesetzt gem § 111(1) NR 3 der LBO

4.1 Die Grundstücke können bis zu einer Höhe von 6o cm eingefriedigt werden. Darüber hinausgehende Einfriedigungen sind nur durch Anpflanzungen mittels Bäumen, Hecken und Sträuchern zulässig. An den Grenzen der Grundstücke und Einzelflächen sind Erdwälle mit flachen Böschungen (1:2) bis zu einer Höhe von o,8o m zulässig.

4.2 Oberflächengeschaltung der Wände und Dächer gem. § 9(2) BBauG und § 1 DVO vom 9.12.60

a) Außenwände sind "weiß" (geputzt, verkleidet) oder in rotem 11,5 cm starkem Verblendmauerwerk auszuführen. Die Gestaltung der Garagengeschosse ist als offenes Stützengeschoß oder mit senkrechter Verbretterung bzw. Verglast vorzunehmen.

b) 2o % der Fassadenflächen können hingegen mit anderen Materialien versehen werden (Verbretterung, Verblendung, Farbstrich, Sichtbetonteile usw.)

c) geneigte Dächer sind mit Pfannen einzudecken (Tonpfannen oder Betondachsteine).

d) Die Farben der Dacheindeckungen sind in einem braunen bis antrazith Farbton herzustellen.

e) Flachdächer sind mit max. 2° Neigung als kiesgeröllbedeckte Flächen herzustellen.

5.o zusätzliche Festsetzungen

5.o1 Die Festsetzungen, daß die Erdgeschoßfußböden 3,5o m über NN für die Hochwasserfreiheit liegen müssen, wird ersatzlos gestrichen.

5.o2 In den Sondergebieten sind Wohnungen ausnahmsweise für den Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal zulässig (analog zu § 8 (3) 1 BauNVO).