TEIL B: TEXT

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung gelten, soweit zutreffend, unverändert fort und sind nachrichtlich aufgeführt. Neu aufgenommene Festsetzungen sind umrandet dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG i.V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten SO b - Gebiet (Kurgebiet) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Kur- und Erholungsheime, Arztpraxen, Folgeeinrichtungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Anlagen zur Freizeitgestaltung zulässig.
Betriebswohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind zulässig, soweit sie Personen dienen, die im SO-Gebiet tätig sind.
Außerdem kann eine Wohnnutzung bis zu 30% der Geschoßfläche genehmigt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG)

2.1 Es wird festgesetzt, daß der Flächenanteil von außerhalb des Baugrundstükkes festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze innerhalb des Bebauungsplanes grundsätzlich der Grundfläche des Baugrundstückes i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO anteilig hinzugerechnet wird.

2.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten SO b - Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die Höhenlage über Bezugspunkt (4.3) beträgt bei:
eingeschossigen Gebäuden max. 0,55 m
mehrgeschossigen Gebäuden max. 1,20 m
Nebengebäuden max. 0,20 m.

4.2 Die unter 4.1 aufgeführten Höhenangaben geben die Höchstmaße zwischen Bezugspunkt (4.3) und Oberkante Erdgeschoßfußboden in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront an.

4.3 Bezugspunkt ist:
Bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront,
bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront,
bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, soweit die straßenseitige Gebäudefront eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreitet,
bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, soweit diese eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie überschreitet.

5. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen für Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.