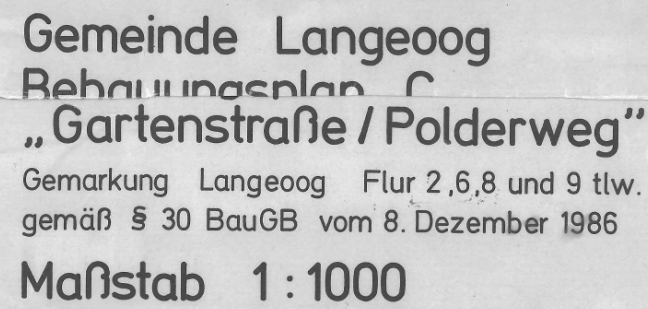




1. Art der baulichen Nutzung

|        |                                      |
|--------|--------------------------------------|
| WA     | Allgemeines Wohngebiet               |
| SO I   | Sondergebiet für Fremdenbeherbergung |
| SO III | Sondergebiet für Familienerholung    |
| SO IV  | Sondergebiet Hotel                   |

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. (0,5) Geschößflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

#### 4. Verkehrsflächen

|                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Straßenbegrenzungslinie            |
|  | öffentliche Straßenverkehrsflächen |
|  | öffentlicher Geh- und Radweg       |

|                                                                                     | Grünflächen                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Zweckbestimmung:                                                                    |                             |
|  | öffentliche Parkanlagen     |
|  | öffentlicher Spielplatz     |
|  | naturbelassene Grünanlagen  |
|  | private Hausgärten / Wiesen |

 Wasserfläche - T

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

z.B. TF:4 siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes C liegt  
im Wasserschutzgebiet - Zone III -  
(VO der Bezirksregierung Aurich vom 1. Januar 1966)

### Sondergebiet für Fremdenbergung

Das Sondergebiet für Fremdenbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbergung und den zweckgebunden Wohnen. Es dient der Unterbringung zweckgebundener nicht störender gewerblicher Nutzungen.

Im Sondergebiet für Fremdenbergung sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Kinder- und Jugendheimen,
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsicht-, Bereitschafts- und Betreuungspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Im Sondergebiet für Fremdenbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- sonstige Wohnungen.

### 2. Sondergebiet für Familienherholung

Das Sondergebiet für Familienherholung dient der Unterbringung zweckgebundener Familienherholungsbetriebe.

Im Sondergebiet für Familienherholung sind zulässig:

- Familienherholungsbetriebe,
- Kinder- und Jugendheimen in Verbindung mit Familienherholungsräumen,
- Wohnungen für Pflege-, Betreuung-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Vorarbeiter.

### Sondergebiet Hotel

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel dient der Unterbringung zweckgebundener Beherbergungsbetriebe.

Im Sondergebiet Hotel sind zulässig:

- Hotelbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber der Hotelbetriebe.

Mit Ausnahme der zweckgebundenen Wohnungen sind Küchen und Rucheteilen in Zuerdung zu den einzelnen Zimmern nicht zulässig.

### 4. Grundflächenzahlen

Die Grundflächenzahlen können ausnahmsweise bis zu 0,3 betragen, wenn festgesetzten Grundflächenzahlen die Grundflächenzahl des Baugrundstücks übersteigt.

Die maximale Grundfläche der Gebäude wird in derartigen Fällen auf 125 qm begrenzt.

### 5. Mindestgröße der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVO wird festgesetzt, daß die Mindestgröße der Baugrundstücke

- für die Errichtung von Hotelbetriebe,
- Baugrundstücke, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans kleiner als 500 qm waren, gelten den Bestandszustand.

### 6. Baugrenzen

Einzelne Gebäudeköpfe können nach folgenden Maßgaben der festgesetzten Baugrenzen überschreiten:

- Die Summe der Überschreitungen eines Gebäudes in drei Richtungen nicht mehr als 10 m zu den angrenzenden Grundflächen des Gebäudes betragen.
- Die abweichenden Gebäudeköpfe dürfen höchstens 6 m breit sein.
- Die abweichenden Gebäudeköpfe dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 1 m überschreiten (vorliegend).

### 7. Abweichende Bauweise

Im vi. wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

### 8. Höhe baulicher Anlagen

### 8.1 Erdgeschoßhöhen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 40 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

### 8.2 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Kriechwällen darf die Traufhöhe das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

### 8.3 Traufhöhe

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Kriechwällen darf die Traufhöhe das Maß von 6,50 m nicht überschreiten.

### 8.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

### 8.5 Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 12,50 m nicht überschreiten.

### 8.6 Grenzabstände zur Eintragung auf Trauf- und Firsthöhenfestlegung

Die Grenzabstände zur Eintragung in besonderen Fällen

- Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schmittlinien im Aussehen der Traufkante (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen sowie bei Gebäuden, die in bewegtem Gelände errichtet werden, ist der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der (Wohnlage des Erdgeschoßfußbodens) der Traufhöhe der Trauf- und Firsthöhen die vom dahingehende Geländeoberkante in Fassadenmitte.

Baugrenzen in Sinne dieser Festsetzung ist ein Gelände dann, wenn das Geländeinnere des Teiles des Baugrundstücks, der überbaut werden soll, 4,00 m (vier Meter) von der Oberkante der angrenzenden bzw. der angrenzenden Grundstücksgrenze entfernt ist.

### 8.7 Ausnahmen bei Abständen an bestehende Gebäude

Die in § 8.1 bis 8.5 festgesetzten Werte können ausnahmsweise überschritten werden, wenn an bestehende Gebäude, die festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen nicht entsprechen, errichtet werden soll, dessen Grundfläche maximal 1/3 der Grundfläche des bestehenden Gebäudes beträgt. Das Maß der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung wird auf das jeweils bestehende Maß beschränkt.

### 9. Gebäude als Nebenanlagen § 9.1 bis 9.14 BauVO

### 9.1 Sondergebiete für Familienherholung/Sondergebiet Hotel

Sondergebiete für Familienherholung und § 9.14 BauVO sind auf den nicht überbaubaren Grundrückenflächen unzulässig.

### 9.2 Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete für Fremdenbergung

- Auf den nicht überbaubaren Grundrückenflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe bis zu 800 qm ist auf ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 qm zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundrückenflächen eines Baugrundstückes mit einer Größe über 800 qm sind auf ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 qm zulässig.

Eingewachsene Verkehrswege zwischen 2 selbständig stehenden Bauhöhen sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 selbständig stehende Baugruppen mit Gebäuden errichtet werden.

### 10. Ausnahmsregeln

Wird Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen

Bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen kann ausnahmsweise ein Gebäude oder Gebäudeteil in gleicher Dimension (Bauvolumen) wie das zerstörte neu errichtet werden.

Die Nutzungen des neu errichteten Gebäudes oder Gebäudeteils müssen den Nutzungen des zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils entsprechen.

Einiges drückte Zerkürzung  
10.11. aus 12.12. 1988

---