

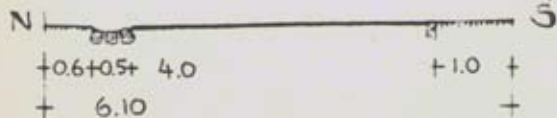
# Text (Teil B)

54/18

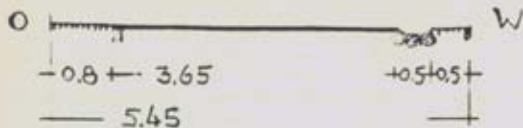
## Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB und § 82 LBO

1. Der Planbereich ist Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Gemäß § 1 (5) BauNVO können Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, unzulässig. Gemäß § 3 (4) BauNVO dürfen Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen haben.
2. Als Materialien und Farben sind für Baukörper und Gartenmauern nur weiß geschlämmte Verblender, weißer Putz und lasierte Holzflächen, für die Satteldächer nur dunkle Schieferdeckung mit Natur- oder Faserzementplatten zulässig. Nicht berührt von dieser Festsetzung sind Bauten der Grundstücke zwischen Wittenhörn und Strandstraße.
3. Größte zulässige Firsthöhen sind auf den Grundstücken zwischen Wittenhörn und Strandstraße 8.5 m, auf den übrigen Grundstücken 6.5 m über jeweiliger Fahrbahnkante.
4. Fenster in Wänden oberhalb der Erdgeschosse in den Nord-Ostseiten der Gebäude sind unzulässig. Nicht berührt von dieser Festsetzung sind die Grundstücke zwischen Wittenhörn und Strandstraße.
5. Als Straßeneinfriedigungen der Grundstücke sind nur Hecken zugelassen, und zwar mindestens 1.2 m hoch, jedoch in den Sichtdreiecken höchstens 0.7 m über jeweiliger Fahrbahnkante. Bepflanzung und andere Nutzung der Sichtdreiecke dürfen diese Höhe nicht überschreiten. Die Straßengrenzhecken der Grundstücke 407/49, 406/49 und 50/1 sind zu erhalten.
6. Als Nachbargrenzeinfriedigungen sind nur Hecken und Pergolen, im Gebäudebereich auch Gartenmauern zulässig, und zwar höchstens 2.2 m über jeweiliger Fahrbahnoberkante.
7. Maschendrahtzäune sind nur auf den Grundstücksseiten der Hecken zulässig, und zwar höchstens 1.0 m über jeweiliger Fahrbahnkante.
8. Veränderungen der Bodengestalt der bebauungsfreien Flächen entlang der Strandstraße sind unzulässig mit Ausnahme von Böschungssicherungen durch Findlinge und heimische Gehölze.
9. Kellergaragen sind unzulässig.

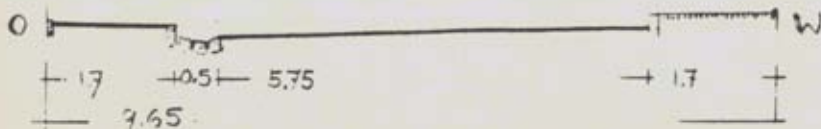
# Straßenprofile M 1 : 100



Wittenhörn,  
vorhanden



Wittenhörn,  
vorhanden



Bülker Weg,  
vorhanden