

# TEIL B-TEXT

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)
  - 1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
  - 1.3 In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
  - 1.4 Im MD-Gebiet mit überwiegender Wohnfunktion sind gemäß § 1 Abs. 5 der BauNVO die zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziffern 1, 4, 9, und 10 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - sind im WA-Gebiet nur innerhalb der als bebaubar festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit sie Gebäude sind - sind im Erholungsschutzstreifen des § 17 a LWG gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
2. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)  
Innerhalb der von der Behauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenerkante unzulässig.  
Vorhandener Bewuchs ist auf eine Höhe von 0,70 m über OK. Straße zurückzuschneiden. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Stell- und Parkplätze ausgewiesen werden.
3. Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + 25b BBauG)
  - 3.1 Einzelbäume  
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume entlang der Dorfstraße sind "Ungarische Silberlinden" - *Tilia tomentosa* - im Abstand  $\approx 16$  m zu pflanzen. Für die Baumpflanzung sind dreimal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Boden einzubringen. Jeder Baum ist mit einem Belüftungs-, Düngungs- und Bewässerungssystem zu versehen.  
Zur Erhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens im Umkreis der Baumkrone, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum, zu unterlassen.  
Auf den nicht überbaubaren Freiflächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Das Fällen von Bäumen, die in 1 m Höhe einen Durchmesser von mind. 15 cm haben, bedarf der Zustimmung der Gemeinde und der unteren Landschaftspflegebehörde.  
Die Linden im Lindenweg sind in der entsprechenden Art zu ergänzen.  
(mind. pro Grundstück ein Baum)
4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)  
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.  
Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.  
Bezugspunkt ist:
  - a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
  - b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
  - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen.  
(§ 9 Abs. 1 und 4 BBauG)  
Für die in der Planzeichnung festgesetzten WA- und MD-Gebieten wird über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen folgendes festgesetzt:
  - a) Dachneigung 35° - 51° *aus Planung*