

# TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 BBauG i.V. mit §§ 1 bis 15 Bau NVO)
  - 1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs.6 Nr.1 Bau NVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3, Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.
  - 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 4 Abs.4 Bau NVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
2. Sichtdreiecke  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 BBauG)
  - 2.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Vorhandener Bewuchs muß auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückgeschnitten werden.
3. Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebot  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
  - 3.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Anpflanzungsgebot sind heimische Bäume und Sträucher als Grünabschirmung anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
4. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen.
  - 4.1 Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit lebenden Hecken einzufassen. Für die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Zäune zulässig.
5. Höhenlage der baulichen Anlagen.

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baul. Anlage nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

  - a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
  - b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert 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.
6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind nur Ställe in Verbindung mit Kleingaragen ohne seitlichen Grenzabstand mit einer Länge von insgesamt 9,00 m Länge zulässig; ansonsten sind diese baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.