

# TEIL - B TEXT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) 1 bis 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4(3) 4-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im WA-Gebiet sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet - Kurgebiet - (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet - Kurgebiet - dient Kur- und Erholungszwecken. Zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes für einen wechselnden Personenkreis sowie Kurheime und Erholungsheime, die der Kur und Erholung dienen. Sie dürfen nur Einrichtungen und Anlagen der Fremdversorgung aufweisen. Der Bau und die Einrichtung von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig.

2. Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie für gesundheitliche Zwecke, die mit der Eigenart des Kurgebietes vereinbar sind; jedoch nur in Verbindung mit den unter Ziffer 1. genannten baul. Anlagen.

3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.4 Nebenanlagen (§ 14(1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

Im WA und So sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BBauG)

2.1 Entlang der Schweizer Straße sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig, ausgenommen ist das dargestellte nördliche Trennstück aus dem Flurstück 52.

3. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

3.1 Einzelbäume

Für die Erschließungsstraße A ist im Sinne der Planzeichnung als Straßenbaum der Bergahorn - Acer pseudo - platanus "Rotterdam" im Abstand von  $\leq 13$  m zu pflanzen.

3.2 Flächenhafte Anpflanzungen

Die festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen sind unter Verwendung der folgenden Gehölzarten aufzubauen. Dabei ist auf eine ausgewogene und sachgemäße Mischung von Bäumen, Büschen und Sträuchern zu achten. Arten:

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Stieleiche          | - Quercus robur       |
| Bergahorn           | - Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche           | - Carpinus betulus    |
| Sandbirke           | - Betula pendula      |
| Gemeine Eberesche   | - Sorbus aucuparia    |
| Hasel               | - Corylus avellana    |
| Hartriegel          | - Cornus sanguinea    |
| Gemeiner Schneeball | - Viburnum opulus     |
| Wolliger Schneeball | - Viburnum lantana    |
| Pfaffenhütchen      | - euonymus europaea   |
| Schlehe             | - Prunus spinosa      |
| Hundsrose           | - Rosa canina         |

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

4.1 Knicks

Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind zur Bestandssicherung alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen, mit Ausnahme der Überhälter. Weitere Pflegemaßnahmen sind zulässig, sofern der Fortbestand der Knicks nicht gefährdet wird. Entlang der L 174 sind die vorhandenen Lücken zu schließen.

5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen

5.1 Dachneigung

Für das in der Planzeichnung festgesetzte WA I $\Delta$  wird für die Hauptbaukörper eine Dachneigung von 37 bis 48° festgesetzt.

5.2 Vorgärten und Einfriedigungen

In den WA I $\Delta$  und SO-Gebieten sind die unbebauten Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedigungen nicht zulässig, jedoch lebende Hecken.

6. Bauliche Anlagen in Hanglage

Grundstücke in Hanglage sind Grundstücke mit einem Höhenunterschied von mehr als 2.00 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zur rückwärtigen Baugrenze.

Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist nach § 17 Abs. 5 BauNVO ein zusätzliches Untergeschoß zulässig.

Höhenunterschiede sind durch flache Böschungen auszugleichen. Stützwände und Abtragungen sind, soweit nicht technisch erforderlich, unzulässig.

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.

Bauliche Anlagen dürfen, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nicht höher als 0.60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bei baulichen Anlagen in Hanglage darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0.60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte bzw. des dem Grundstück zugeordneten Erschließungselementes.

7.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Falle der Überschreitung des Planungsrichtpegels nach DIN 18 005 zusätzlich Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzusehen, um die erforderliche Schalldämmung für die Räume zu erreichen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.