

# TEIL B - TEXT

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990 und das BauGB vom 08.12.1986

TI02b09T

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

- 1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsställen ausgeschlossen. (§ 14(1) Satz 3 BauNVO)
- 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA Io-Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- 1.3 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

## 2. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den WA-Gebieten wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Zelte, Wohnwagen, Gartenlauben, ausgeschlossen sind.

## 3. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Vorhandener Bewuchs ist auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden.

## 4. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind immergrüne Bäume und Sträucher als Immissionsschutz und Grünabschirmung anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

## 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage 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.