

# TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - 1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA - Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung) ausgeschlossen.
  - 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR + WA - Gebiet sind gemäß § 3 + 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
  - 1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR + WA - Gebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen § 14 Abs. 1 BauNVO (Zelte, Wohnwagen, Gartenhäuser, Gartenlauben und Geräteräume) ausgeschlossen.
2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BBauG)
  - 2.1 Auf den nicht überbaubaren Freiflächen ist der Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Als Maß für den Baumbestand gilt die Forderung, daß mind. auf je 20 qm nicht überbaubarer Fläche ein Baum vorhanden sein muß. Jede Veränderung, z. B. das Fällen von Bäumen, bedarf der Zustimmung der Gemeinde.
3. Überschwemmungsgebiet
  - 3.1 Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:
    - a. Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
    - b. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
    - c. In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
  - 4.1 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, 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 der Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
    - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenseite, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.