

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)
- 1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden, soweit nicht anderes festgesetzt, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO 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, Nr. 4 Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.
- 1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Zelte, Wohnwagen, Gartenhäuser u. Gartenlauben ausgeschlossen sind. Geräteräume sind im baul. Zusammenhang mit Garagen zulässig.
2. 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 der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen 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, 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.
3. Sichtdreiecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Vorhandener Bewuchs ist auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden.
4. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen.
Für das in der Planzeichnung festgesetzte WA-Gebiet wird über die äußere Gestalt baulicher Anlagen festgesetzt:
Dachneigung WA II o 30° - 35°
5. Überschwemmungsgebiet.
Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei der 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.
6. Auf den nicht überbaubaren Flächen in den WA-Gebieten ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.
7. Maß der baulichen Nutzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
Es wird festgesetzt, daß der Flächenanteil von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze der Grundfläche des Baugrundstückes i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO anteilmäßig hinzugerechnet werden kann.
(§ 21 a Abs. 2 BauNVO 77).