

# TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 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 I o dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
  - 1.3 Sonstiges Sondergebiet Sport u. Freizeit (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Sport- und Freizeiteinrichtungen.  
Zulässig sind:

    1. Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke.
    2. Der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung.
    3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.
  - 1.4 Im SO-Sport u. Freizeitgebiet sind durch bauliche Maßnahmen die Planungsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes der DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau - von tagsüber 55,- dB(A) und nachts 45,- dB(A) außen am Gebäude einzuhalten.
  - 5 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. Zelte, Wohnwagen und freistehende Gartenlauben sind allgemein ausgeschlossen.
2. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante unzulässig.
3. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
  - 3.1 Die Verkehrsflächen, Parkplatzflächen, Gemeinschaftsstellplätze und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch hochwachsende einheimische Laubbäume im Sinne der Planzeichnung zu gliedern. Vorgeschlagen werden:
    - Feldahorn (*Acer campestre*)
    - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
    - Hain-Weißbuche (*Carpinus betulus*)
  - 3.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen SO und WA im Sinne des nachstehenden Pflanzschemas zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 5 m nicht unterschreiten.
4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b).
  - 4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Knicks sind dauernd zu erhalten. Pflegemaßnahmen werden dadurch nicht berührt, soweit hierdurch nicht eine Beschädigung oder Beseitigung eingeleitet wird.
  - 4.2 Die im Bebauungsplan festgesetzte flächenhafte Anpflanzung ist dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegl. Beeinträchtigung durch entspr. Sicherungsmaßn. zu vermeiden.
5. 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 im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen baul. 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 natürl. Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
  - c.) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermindert um das Maß des natürl. Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
6. Der Teil B - Text des Ursprungsplanes Nr. 22 wird hiermit aufgehoben.

Ziff. 1.4. und 6 geändert  
aufgrund Beschluß der  
GV. vom 12.9.1980