

# 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 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 u. 6 BauNVO ausgeschlossen.
  - 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA I o - Gebiet sind gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
  - 1.3 In dem WA - Gebiet wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Zelte, Wohnwagen, Gartenlauben ausgeschlossen sind.
2. Sichtdreiecke  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
  - 2.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. ~~Dies gilt nicht für das Anbauverbot der 20 m Zone entlang der L 181. Das Anbauverbot im 20-m-Streifen entlang der L 181 bleibt hiervon unberührt.~~
3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BBauG)
  - 3.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind heimische **Laubgehölze** als Immissionsschutz und Grünabschirmung anzupflanzen und dauernd zu erhalten.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen
  - 4.1 Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen mit ihrem Erdgeschoßfußboden nicht höher als 0,60 m über die Oberkante der Straßenmitte (Profil A) bzw. des öffentlichen Gehweges liegen.
5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen
  - 5.1 Für das in der Planzeichnung festgesetzte WA - Gebiet wird über die äußere Gestalt baulicher Anlagen festgesetzt:
    - 5.11 Dachdeckung:  
Die drei Häuser entlang der östlichen B-Plangrenze sind mit Reet zu decken.
    - 5.12 Wände:  
roter Ziegelrohbau
6. Mindestgröße der Grundstücke
  - 6.1 Mindestgröße der Grundstücke im Gebiet der baulichen Anlagen < 180,- qm = 1.200,-- qm
  - 6.2 Mindestgröße der Grundstücke im Gebiet der baulichen Anlagen < 150,- qm = 700,-- qm
7. Oberschwemmungsgebiet  
Bei Erteilung einer Baugenehmigung wird 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.) In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringanker einzubauen.
  - c.) Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante ihres Fußbodens **mindesterw** + 3,50 m über NN liegen.