

# TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 a B Bau G i.V. mit §§ 1 - 15 Bau NVO )
  - 1.1. In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR - Gebiet sind gemäß § 1 Abs. Bau NVO die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Bau NVO allgemein zulässig.
  - 1.2. In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA - Gebiet sind gemäß § 1 Abs. Bau NVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Bau NVO allgemein zulässig.
  - 1.3. In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR - Io Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 Bau NVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
  - 1.4. In dem WR- und WA - Gebiet wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 Bau NVO wie Gartenlauben, Zelte und Wohnwagen ausgeschlossen sind.
2. Sichtdreiecke  
( § 9 Abs. 1 Nr. 4 B Bau G )
  - 2.1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen ist jegliche Nutzung oberhalb 0.70 m über Strassenoberkante unzulässig.
3. Anpflanzungsgebot  
( § 9 Abs. 1 Nr. 15 B Bau G )
  - 3.1. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind heimische Bäume und Sträucher als Grünabschirmung anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
  4. Soweit Baugrundstücke an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, sind sie mit einem wehrhaften Zaun zu diesen Flächen hin abzugrenzen.
  5. Höhenlage der baulichen Anlagen  
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoss - Fussbodens in der Mitte der strassenseitigen Gebäudeseite.  
Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher 0.60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.  
Bezugspunkt ist:
    - a. bei ebenem Gelände die 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.