

# TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 bis 15 Bau NVO)
- 1.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten WR-Io Gebieten sind gemäß § 3 Abs.4 Bau NVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 1.2 In den WR-Gebieten wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen (Zelte, Wohnwagen, Gartenlauben) im Sinne des § 14 Abs.1 Bau NVO ausgeschlossen sind.
2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.  
(§ § Abs.1 Nr. 25a und 25b BBauG)
- 2.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind heimische Bäume und Sträucher als Immissionsschutz und Grünabschirmung anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.
3. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen.
- 3.1 Für das in der Planzeichnung festgesetzte Baugebiet wird über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen festgesetzt:
  - 3.11 Dachneigung  
WR Io - 40 - 50°
  - 3.12 Dachdeckung  
WR Io Pfannendach
- 3.2 Für das in der Planzeichnung festgesetzte WR-Gebiet wird für die Einfriedigung festgesetzt
  - 3.21 Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit einem Rasenkantstein einzufassen und mit dahinter gepflanzter lebender Hecke bis 0,70 m über Oberkante Straße zulässig. Gartenportalen und Einfahrtstore dürfen ebenfalls höchstens 0,70 m hoch sein.
4. Höhenlage der baulichen Anlagen, gemessen zwischen Bezugspunkt und Oberkante Erdgeschoßfußboden in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Bei eingeschossigen Gebäuden max. 0,60 m.
- 4.1 Bezugspunkt ist:
  - 4.11 Bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
  - 4.12 Bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
  - 4.13.1 Bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte soweit die straßenseitige Gebäudefront eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreitet.
  - 4.13.2 Bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, soweit diese eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie überschreitet.