

TEIL B-TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)
- 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.
2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
- 2.1 Wenn notwendige Garagen unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, kann ausnahmsweise die Geschosßfläche um diese Garagenfläche erhöht werden, jedoch nur im Rahmen der festgesetzten Geschosßzahl und überbaubaren Flächen.
4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)
Zur Erhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens im Umkreis der Baumkrone, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum zu unterlassen.
6. In dem WA II o Gebiet vom Flurstück 48/2 bis 54/2 ist das zweite Vollgeschoß in den Dachraum mit einzubeziehen, d.h. die Traufhöhe muß = 3,50 m über Erdgeschoßfußboden liegen.
7. Die textlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dachneigungen) werden ersatzlos aufgehoben.

Die folgenden textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen:

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 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung u. Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen.
- 1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-I-Gebiet dürfen gem. § 4 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- 1.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen wie Zelte, Wohnwagen, Gartenlauben gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
3. Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung (auch Park- und Stellplätze) oberhalb 0,70 m über OK. Straße unzulässig.
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 der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche 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 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.