

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 MD (a) - Gebiet sind die Nr. 2 Kleinsiedlungen u. landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen, Nr. 3 sonstige Wohngebäude des § 5 Abs. 2 allgemein zulässig. Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die
Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 6 Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
Nr. 7 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Nr. 9 Gartenbaubetriebe,
Nr. 10 Tankstellen
des § 5 Abs. 2 BauNVO.
 - 2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten MD (b) - Gebiet sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude des § 5 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässig. Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die
Nr. 2 Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
Nr. 3 sonstige Wohngebäude,
Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 6 Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
Nr. 7 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 8 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportl. Zwecke,
Nr. 9 Gartenbaubetriebe,
Nr. 10 Tankstellen,
des § 5 Abs. 2 BauNVO.
2. Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).
 - 1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Vorhandener Bewuchs ist auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden.
3. 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 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.

4. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG).
 - 4.1 Einzelbäume.
Für den Erschließungsweg (Profil A) und die Verbindung zum Wanderweg ist im Sinne der Planzeichnung als Straßenbaum der Bergahorn - *Acer pseudo-platanus* - "Rotterdam" zu pflanzen. Es sind dreimal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm im Abstand von \leq 12,0 m zu pflanzen. Im Innenbereich der Wendeschleife ist eine Eiche zu pflanzen. Entlang der L 181 sind Linden zu pflanzen.
 - 4.2 Die westliche knickartige Bepflanzung des Wanderweges ist aus folgenden Gehölzarten aufzubauen:
Hainbuchen, Feldahorn, Schlehdorn, Hartriegel oder Wildrosen, Als Hochstämme sind Nordische Vogelbeeren oder Feldulmen zu verwenden.
Die Bepflanzung muß mit mind. einem Gehölz pro qm in 2 x verpflanzter Baumschulqualität erfolgen.
5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG).
 - 5.1 Knicks
Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind zur Bestandsicherung alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen, mit Ausnahme der Überhälter. Weitere Pflegemaßnahmen sind zulässig, sofern der Fortbestand der Knicks nicht gefährdet wird.
Zwischen den Flurstücken 26/2 und dem vorhandenen Bauernhof ist der Knick bis an die L 181 heranzuziehen.
 - 5.2 Einzelbäume
Zur Erhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume an der alten Dorfstraße sind alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens im Umkreis der Baumkrone, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum zu unterlassen. Evt. vorhandener Abgang bzw. Lücken sind durch Neuanpflanzung in der entsprechenden Art zu ersetzen.
6. Überschwemmungsgebiet
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 mind. + 3,50 m über NN liegen.