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 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO dieNr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe, die Nr. 3 Anlagen für kirchliche Zwecke des § 4 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 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. 3 Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

1.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Zelte und Wohnwagen ausgeschlossen sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

2.1 Für das Flurstück Nr. 83/18 ist eine Überschreitung der Vollgeschoße unterhalb der viergeschossigen Bebauung zulässig, wenn die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. (§ 17 (5) BauNVO)

3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.
Vorhandener Bewuchs muß auf eine Höhe von 0,70 m über OK. Straße zurückgeschnitten werden.

4. 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, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlage nicht höher als 0,60 m über dem 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.

5. Erhaltungs- und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BBauG).
Die auf den Flurstücken 152/3, 153/1, 156/4, 83/17, 204/84, 205/84, 83/13 und 83/18 festgesetzten Stellplatzflächen sind gegen Einsicht von den Straßenverkehrsflächen durch Pflanzung einer Hecke von 1,20m Höhe abzuschirmen, sofern andere Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.
Die Pflanzung ist dauernd zu unterhalten.
Die säumenden Hecken der Brandenburger Straße sind dauernd zu unterhalten.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks auf den Flurstücken Nr. 81/8-9, 81/11, 79/11 79/31 sowie 83/13 sind zur Bestandssicherung alle 7 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen, mit Ausnahme der Überhälter. Weitere Pflegemaßnahmen sind zulässig, sofern der Fortbestand der Knicks nicht gefährdet wird.

6. Landseitig des Deiches ist ein 10,- m breiter Streifen, gemessen vom Deichfuß, von jeglicher Bebauung freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).