# TEIL B-TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 (3) BauNVO allgemein zulässig. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

ß Beschluß der
tung vom 26.8.82

1.2 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die nach § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen.

Ausnahmen nach § 4 (3) 1 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.
Ausnahmen nach § 4 (3) 2, 4 bis 6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen SO (§ 10 BauNVO)
Das Ferienhausgebiet - Münzel - dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind:
1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
2. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter
3. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
4. Anlagen für kleine sportliche Einrichtungen, die das Freizeitwohnen nicht stören
5. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
6. Strandkorbschuppen.

1.4 Im WR I ∧ und WA I ∧ dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.5 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

2. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

2.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Vorhandener Bewuchs muß auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückgeschnitten werden. Innerhalb der Sichtfelder sind keine Stell- und Parkplätze zulässig.

3. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
3.1 Einzelbäume
Für die Erschließungswege (Profil B) ist im Sinne der Planzeichnung als Straßenbaum der "Bergahorn" - Acer pseudo-platanus "Rotterdam" - zu pflanzen.

3.2 Einzelbäume
Entlang der Straße "Am hohen Ufer" sind im Sinne der Planzeichnung als Straßenbäume Eichen - Quercus pedunculata - zu pflanzen.

3.3 Für die unter Ziffer 3.1 und 3.2 festgesetzten Baumpflanzungen sind dreimal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe einzubringen. Jeder Baum ist mit einem Belüftungs-, Düngungs- und Bewässerungssystem zu versehen.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind zur Bestandssicherung alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen, mit Ausnahme der Oberhälter. Weitere Pflegemaßnahmen sind zulässig, sofern der Fortbestand der Knicks nicht gefährdet wird.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen. (§ 9 Abs. 2 BBauG)
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 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.