# TEIL B TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG i. Verb. mit §§1, 3 und BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA - Gebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO die Ausnahmen Ziffer 4 - 6 (Gartenbetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung) des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen

2. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BBauG)

2.1 Zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Bundesstraße 501 und der nächstliegenden Baugrenze des in der Planzeichnung festgesetzten WA - Gebietes sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

2.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m Straßenoberkante unzulässig

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BBauG)

3.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der B 501 sowie der Grünfläche entlang der gepl. B 501 und LIO 64 sind heimische Sträucher als Lärm und Immisionsschutz dicht anzupflanzen und dauernd zu erhalten, vorrangig immergrüne Gehölze.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

4.1 Die Angabe 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 mit ihrem Erdgeschoßfußboden nicht höher als 0,60 m über die Oberkante der Straßenmitte bzw. des öffentlichen Gehweges liegen.

5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen

5. Für das in der Planzeichnung festgesetzte WA I - Gebiet wird über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen festgesetzt:

5.11 Dachausbildung, - neigung:
Giebeldächer, Dachneigung 35 - 40°

5.2 Für das in der Planzeichnung festgesetzte WAI-Gebiet wird für die Einfriedigungen festgesetzt:

5.2.1 Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit einem Rasenkantstein einzufassen. Einfriedigungen sind nur mit dahinter gepflanzter lebender Hecke und bis 70 cm Höhe zulässig. Gartenpforten und Einfahrtstore dürfen höchtens 70 cm hoch sein.

5.2.2 Auf den Nachbargrenzen im Vorgartenbereich sind eingegrünte Einzäunungen bis 70 cm Höhe zulässig.

5.2.3 Die seitlichen Grundstückseinfriedigungen hinter der Vorderkante der Bebauung sowie die hintere Grundstückseinfriedigung sind als Maschendraht - oder Jägerzäune bis 1.00 m Höhe zulässig.

6 Überschwemmungsgebiet

6.1 Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, müssen die Fundamente so tief gegründet werden, daß eine Unterspülung unmöglich ist. Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante ihres Fußbodens über NN + 3,50 m liegen.