

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind die nach §4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Anlagen §16,17,19 BauNVO

Für alle Bauflächen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

3. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen im Baugebiet WA folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

Firsthöhe	9,5m
-----------	------

Bezugspunkt ist der am höchsten gelegene Gebäudeeckpunkt auf der natürlichen Geländeoberfläche des Baugrundstückes.

4. Freizuhaltende Flächen § 23 BauNVO

Auf der Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze innerhalb einer Grundstückstiefe von 3m bzw. 5m, gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind die Flächen von baulichen Anlagen gemäß §§12 und 14 BauNVO freizuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB

- 5.1 Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter, hochstämmiger heimischer Laubbäume wie Erle, Hainbuche, Weide oder ein einheimischer Obstbaum oder strauchartiges standortgerechtes einheimisches Laubgehölz wie Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Wilde Johannisbeere, Wildrose, Holunder zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abgangs durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. Der Bereich der Erschließungsstraße ist durch öffentliche Grünflächen und standortgerechter, hochstämmiger heimischer Laubbäume wie Erle, Hainbuche, Weide oder ein einheimischen Obstbäumen zu begrünen
- 5.2 Stellplätze, Zufahrten u. ä. sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 10% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.