

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6, § 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (**WA1/ WA2**) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

Im Geltungsbereich des B-Plans wird hinsichtlich der Höhe der Baukörper festgesetzt, dass die Erdgeschosshöhe nicht höher als 50 cm über dem Straßenniveau in Höhe der Grundstückszufahrt liegen darf.

4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 400 m² je Haushälfte.

5. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Im Straßenraum und an den Fuß- und Radwegen ist je 200 qm versiegelter Fläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche und Feldahorn.

6.2 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch eine Neupflanzung gleicher Art und Qualität zuschaffen. Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche und Feldahorn und Hochstamm-Obstbäume.

6.3 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

6.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,5 m einzuhalten. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Feldahorn, Vogelbeere und Haselnuß.

6.5 Die Pflanzqualität der Sträucher muss je nach Art und Größe betragen: 2x verpflanzt 100 -150 cm. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 16-18 cm aufweisen.