

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1, § 4 und 6 BauNVO)
 - 1.1** In den allgemeinen Wohngebieten (**WA**) sind die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.2** Im Mischgebiet (**MI**) sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Die in § 6 Abs. 3 der BauNVO genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 1.3** In Einzelhäusern sind bei offener Bauweise höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, bei abweichender Bauweise höchstens eine Wohneinheit. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
- 2. Zulässige Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

In allen Baugebieten sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- 3. Abweichende Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im WA3 dürfen die Gebäude in der offenen Bauweise errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen die Gebäude auch einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, wenn die Bebauung im Zusammenhang erfolgt. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit der Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 4.1** Garagen müssen einen Abstand von mindestens 4 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 5. Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 - 5.1** Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke in offener Bauweise 600 m², bei abweichender Bauweise 300 m².
 - 5.2** Für Doppelhausgrundstücke beträgt die Mindestgrundstücksgröße 300 m² je Haushälfte.
- 6. Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 6.1** In Einzelhäusern sind bei offener Bauweise höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, bei abweichender Bauweise höchstens eine Wohneinheit.
 - 6.2** In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
- 7. Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - 7.1** Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 8. Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - 8.1** Im Straßenraum und an den Fuß- und Radwegen ist je 150 qm versiegelter Fläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke sowie Obstbäume (alte Sorten).
 - 8.2** Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Traubeneiche, Linde, Roßkastanie, Esche und Birke oder ein Obstbaum (alte Sorte).
 - 8.3** Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.
 - 8.4** Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 2 qm der zu bepflanzenden Flächen ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Brombeere, Vogelbeere und Haselnuss.