

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung nach BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO sind die gem. § 6 Absätze 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.3 In dem Mischgebiet (MI) am nördlichen Geltungsbereich ist entlang der eingemessenen Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung in dem Streifen von je 5 m Breite beidseits der Leitung die bauliche Nutzung durch Nebenanlagen unzulässig, mit Ausnahme von befestigten Geh- und Fahrwegen sowie Stellplätzen.

2. Baugebiete: Grünordnung

Innerhalb der Baugebiete gilt:

2.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind wie folgt qualifiziert zu begrünen:

a) Je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

b) Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind 5 standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Die anrechenbare Einzelfläche muss dabei eine Mindestgröße von 50,0 m² bei einer Mindestbreite von minimal 2,0 m aufweisen.

2.2 Die Bepflanzungen sind spätestens im auf die Fertigstellung des Hauptbaukörpers folgenden Kalenderjahr vorzunehmen.

2.3 Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

2.4 Die festgesetzten Pflanzungen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die Eingriffe durch die Festsetzung der Baugebiete dar.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß der Traufhöhe von Gebäuden wird mit 6 m über Terrain festgesetzt. Die Höhe der Trauf im Sinne dieser Festsetzung ist bei geneigten Dächern die gedachte Schnittlinie zwischen der traufseitigen äußeren Außenwandoberfläche und der Oberseite der Bedachungsfläche. Bei Flachdächern wird die bautechnisch notwendige Attikahöhe des zweiten Vollgeschosses der Traufhöhe gleichgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der höchste Terrainpunkt, der durch den jeweiligen Baukörper berührt wird.

4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zulässig ist:

a) die Anlage öffentlicher Parkflächen,

b) die Anlage von je angrenzendem Grundstück einer zugeordneten Grundstückszufahrt mit einer Breite von bis zu 6 m und

c) die Begrünung.

5. Grünflächen

In den öffentlichen und privaten Grünflächen ist Errichtung von Einrichtungen und Anlagen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, die Herstellung von Zuwegungen, Arbeits- und Rüstflächen sowie von Einfriedungen zulässig.