

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

- 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BAUNVO)**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**
  - 1.1.1 Ausschluß von Nutzungen und Ausnahmen (§ 1 (5, 6) BauNVO)
    - 1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen nicht zulässig.
  - 1.1.2 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 BauNVO)
    - 1.1.2.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) oder ausgewiesenen Garagenzonen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nach Landesbauordnung genehmigungsfreie Anlagen.
- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
  - 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage (§ 9 (1, 2) BauGB, § 18 BauNVO)
    - 1.2.1.1 Die maximale Höhe an der jeweiligen Traufseite im Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut ist im zeichnerischen Teil als Höhe über NN festgesetzt.
  - 1.2.2 Garagen in Vollgeschossen (§ 21a BauNVO)
    - 1.2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 1.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)**
  - 1.3.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge können bis zu 1,00 m als Ausnahme zugelassen werden.
  - 1.3.2 Für Garagen, die innerhalb der Baugrenzen herzustellen sind, dürfen die Baugrenzen (Baufenster) um bis zu 1,50 m in jede entsprechend der Bauweise möglichen Richtung erweitert werden.
- 1.4 **Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nrn. 25a, 25b BauGB)**
  - 1.4.1 Vorhandene Laubbäume sind außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein (z.B. bei Verbleib von Bodenaushub auf dem Grundstück, Nutzung als Terrasse o.ä.) oder bei natürlichem Abgang ist eine Ersatzpflanzung als standortgerechter heimischer hochstämmiger Laubbaum (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsche) vorzunehmen.

- 1.4.2 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind standortgerechte heimische hochstämmige Laubbäume (z.B. Linde, Kastanie, Nuß, Apfel, Kirsche) zu pflanzen.
- 1.4.3 Auf allen Baugrundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche unter Anrechnung etwaiger Pflanz- bzw. Pflanzeerhaltungsgebote (Ziffer 1.4.1, 1.4.2) ein standortgerechtes heimisches Laubgehölz zu pflanzen.
- 1.4.4 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Gebietsrandbegrünung eine durchgehende, dichte Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.4.5 Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen (u.a. erhaltene / neu zu pflanzende Gehölze) sind im Bauantrag nachzuweisen.
- 1.5 **Schutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.5.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücksflächen zu versehen. Auf die aus Gründen der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes notwendigen ergänzenden Maßnahmen (Regenwasserversickerung und zum Bodenschutz) in Ziffer 3 der Bebauungsvorschriften wird hingewiesen.