

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OkFF - gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante) beträgt max. 0,50 m bezogen auf die Fahrbahnmitte der nächstliegenden Erschließungsstraße.
3. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkte: Gebäudehöhe zugleich Firsthöhe (FH)
Traufhöhe (TH) Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
4. Die Grundstücksgröße je Wohngebäude beträgt $\leq 600 \text{ m}^2$. Ausnahmsweise sind 50% der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit $\leq 500 \text{ m}^2$ zulässig. Auf Grundstücken $\leq 500 \text{ m}^2$ ist nur eine Wohneinheit zulässig..
5. Die Mindestgrundstücksgröße für Wohngebäude mit zwei oder mehr Wohneinheiten beträgt $\leq 600 \text{ m}^2$.
6. Bei Wohngebäuden die als Doppelhaus aneinander gebaut sind beträgt die Mindestgrundstücksgröße $\leq 300 \text{ m}^2$. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
7. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Birke, Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Schwarzerle, Traubeneiche
Sträucher: Feldahorn, Grauweide, Hartriegel, Hasel, Holunder, Hundsrose, Ohrweide, Schlehe, Weißdorn

Zu verwendende Qualitäten:
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-80 cm
8. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB naturnah zu gestalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln. In den Randbereichen der Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölze vorzusehen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
9. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
10. Innerhalb der entlang der Wallhecken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.