

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Reinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
3. Auf der Fläche A ist die Errichtung eines eingeschossigen Vereinshauses einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO) zulässig. Die Grundfläche der baulichen Anlage des Vereinshauses darf 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
4. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird als Bauweise festgesetzt: Hausgruppen mit einer Länge bis zu 40,0 m.
5. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Garagen unzulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Stellplätze auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind unzulässig. In dem Reinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur Stellplätze auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
6. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ebenerdige Stellplätze als überdachte Stellplätze auszubilden und durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
7. Die Flächen B und C sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
8. Die Fläche D ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
9. Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belastende Fläche D darf nur mit flachwurzelnden, leicht zu entfernenden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden; Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 sind unzulässig.
10. In den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
11. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Stadtgas bzw. Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffoxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.
12. In den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und ihre Bepflanzungen zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990.
13. In den Reinen Wohngebieten und den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die nach der Textlichen Festsetzung Nr. 6 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

14. Auf den Flächen E und F sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang in Gruppen nachzupflanzen, so dass der Eindruck einer lockeren Gehölzkulisse erhalten bleibt.
15. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
16. Innerhalb der Grünfläche –PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN- sind auf der Fläche G Stellplätze zulässig.
17. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 13 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 27.07.1995 empfohlen.