

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 / 18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 / 16 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
3. Zum Schutz vor Lärm muss auf der Fläche ABCDEFGA sowie auf der Fläche HJKLH in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit Fenstern von der Straße abgewandt sein.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind überdachte Stellplätze und Garagen mit rankenden Pflanzen zu begrünen.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der jeweils hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
6. Die private Verkehrsfläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger zu belasten.
7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der privaten Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
8. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.