

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – sind über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus keine weiteren Geschosse mit Flächen für Aufenthaltsräume zulässig.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (TGA 1) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist pro angefangener 250 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume und Obstbäume einzurechnen.
7. Tiefgaragen, die nicht unter Gebäuden oder deren Terrassen angeordnet sind, sind mit einer mindestens 0,4 Meter dicken Erdschicht zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Terrassen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.
8. Auf den Flächen A, B, C und D mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
11. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – KINDERTAGESSTÄTTE – sind nur Flachdächer zulässig.

12. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.