

Anhang

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (XIV-274b)

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet WA3 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Baugrundstücke mit folgenden Mindestgrößen zulässig:

Allgemeines Wohngebiet	Doppelhausgrundstück	Einzelhausgrundstück
WA1	480 m ²	600 m ²
WA2	--	600 m ²
WA3	--	600 m ²

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5. Die private Verkehrsfläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der angrenzenden Grundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)
7. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen sind pro angefangene 40 m² Pflanzfläche 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 sowie die verbleibenden Pflanzflächen mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

8. In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro angefangene 350 m² 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. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen einheimischen Laubbäume, die vorhandenen Obstbäume und die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

9. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung PRIVATES GARTENLAND eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn)

10. Die Einteilung der Privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste A empfohlen.