

TEIL B : TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 16 BauNVO)

Im festgesetzten "Reinen Wohngebiet" (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

2.1 Für die Baugrundstücke 3 bis 8 ist eine Sockelhöhe des Erdgeschoßfußbodens von 15 cm über dem Bezugspunkt einzuhalten, ansonsten ist eine Sockelhöhe des Erdgeschoßfußbodens von 60 cm über den Bezugspunkt einzuhalten.

Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2.2 Für die Baugrundstücke 3 bis 8 darf die zulässige Traufhöhe maximal 3,0 m betragen. Der Bezugspunkt entspricht der Definition des Absatzes 2.1.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, offene Garagen und Garagen, sind nur außerhalb der Vorgärten (Flächen zwischen der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht) zulässig.

4. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WR-Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen - Hausgärten - ist ausschließlich eine Bepflanzung von standortgerechten Gehölzen mit Ausnahme von Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind als Straßenbäume Vogelkirschen (*Prunus avicum*) als 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Innerhalb des WA-Gebietes ist je Baugrundstück mindestens ein firstüber-schreitender Einzelbaum (Qualität von mindestens 15 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 82 LBO)

7.1 Die Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich als Laubgehölze bis zu einer Höhe von 0,70 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Grundstück zugewandten Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden. Gartenpfosten und Einfahrtstore dürfen ebenfalls eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.