



Textliche Festsetzungen

Anlage 2
S. 2/2

1. „In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, **oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.**“
2. „Beträgt in den Baugebieten 1, 2, 5 und 6 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden. In den Baugebieten 7 und 8 darf bei einer Größe des Baugrundstückes von mehr als 750 m² eine Grundfläche von 150 m² für das Hauptgebäude nicht überschritten werden.“
3. „In den Baugebieten 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind nicht mehr als fünf, in den Baugebieten 7 und 8 sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig“
4. „In den Baugebieten 2, 3 und 4 ist das dritte Vollgeschoß als Dachgeschoß zu errichten.“
5. „Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen mindestens 500 m² groß sein. Die übrigen Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein.“
6. „Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzte Geländehöhe über HN. Für die einzelnen Grundstücke gilt der jeweils nächstgelegene festgesetzte Höhenpunkt als Bezugspunkt. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.“
7. „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“
8. „Die Flächen A1 bis A6 und A8 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“
9. „Die Fläche A7 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 161/2, 162/2, 163/2 und 164/2 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“
10. „Die Geltungsbereichsgrenzen A-B, C-D, E-F, G-H und H-A sind zugleich Straßenbegrenzungslinien.“
11. „Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm in einer Stammhöhe von 130 cm einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu ersetzen. Dieses Gebot kann auch auf der unter Festsetzung 12 bezeichneten Fläche erfolgen und wird dort mit 4 m² je Baum angerechnet“
12. „Innerhalb der Baugebiete müssen mindestens 30 % der Grundstücksfläche mit Pflanzen der Pflanzliste bepflanzt sein. Auf diese Fläche sind die Grundstücksteile, für die eine Pflanzbindung mit dem Gebot zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt, anzurechnen.
Die Pflanzdichte der Sträucher, Heckenpflanzen und Kletterpflanzen ist der Pflanzenart und der Wuchsform entsprechend herzustellen. Es sind mindestens 1 Großstrauch je 1,5 m² oder 3 Kleinsträucher je 1 m² Pflanzfläche zu pflanzen.
Die von einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freibleibenden Vegetationsflächen sind mit einer Rasen- oder Wiesenansaat, Stauden oder

5112