

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9(1) Nr.1 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) werden die nach § 3(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

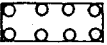
nicht zugelassen.

2. Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen im Untergeschoß bzw. im Keller sind unzulässig.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit der Signatur  festgesetzten Flächen sind mit 1 Baum je angefangene 100 qm Pflanzfläche und 1 Strauch pro qm gemäß Artenliste zu bepflanzen; die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind mit einem Abstand von 1 m, Qualität 2x verpflanzt 60-100 cm oder mit einem Abstand von 0,75 m und einer Qualität von 1x verpflanzt, 70-90 cm zu pflanzen.

3.2 Begrünung der Baugrundstücke

20 % der Grundstücksfläche sind entsprechend der Artenliste (Pkt. 3.3) je angefangene 5 m² mit mindestens einer Pflanze zu begrünen; die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

3.3 Artenliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix alba	Silberweide
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolius	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Paffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Die Artenliste kann um einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

3. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen darf im Mittel 3,50 m über der Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels nicht überschreiten.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

KENNZEICHNUNG (gem. § 9(5) Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der mit der Signatur XXXX gekennzeichneten Fläche sind bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich (Böden mit humosem Bodenmaterial).

EMPFEHLUNG

Es wird empfohlen, die Dachflächenwässer auf den Grundstücken zu versickern, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung.

