

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 1 (6) BauNVO)**

Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Zur Ermittlung der zulässigen Firsthöhe ist als unterer Referenzpunkt die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksfläche **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) und (5) BauNVO)**

Gemäß §23 (3) und (5) BauNVO dürfen Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

4. Stellplätze und Nebenanlagen **(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO)**

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

An den festgesetzten Standorten für Bepflanzungen sind gemäß Eintrag im Plan standortgerechte Bäume (z.B. *Carpinus betulus* - Hainbuche) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu verwenden. Die einzelnen Standorte sind längs der Breslauer Straße variabel.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der im Plangebiet festgesetzte zu erhaltende Einzelbaum ist im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume in der Mindestqualität, Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu ersetzen.

7. Vorhaben und Erschließungsplan **(gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.