

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 75 von Hundert überschritten werden.

3. Wohneinheiten

Im Plangebiet sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

4. Nebenanlagen und Garagen

- (1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Vor Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten.

5. Zufahrten und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass je Grundstück eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig ist. Bei einer Zusammenlegung von Einfahrten mehrerer Gebäude ist eine Zufahrt von maximal 6,0 m zulässig.

6. Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15 m pro Gebäude bei Einzelhäusern und 10 m je Doppelhaushälfte.

7. Firsthöhe

Gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als maximale Firsthöhe festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Planstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

8. Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf - gemessen in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite nicht mehr als 0,30 m über der Planstraße liegen.

9. Anpflanzungsgebote

- (1) Je 750 m² angefangener neu geschaffener Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm (oder vergleichbar) mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm oder ein Obstbaum (Sorte beliebig; Hochstamm oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind mit Arten der nachfolgenden Pflanzenliste nachzupflanzen.
Geeignete Arten sind u.a. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wildapfel (*Malus domestica*), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Obstbäume in Sorten.

- (2) In den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zur Eingrünung des Plangebietes eine zweireihige, standortgerechte Gehölzpflanzungen umzusetzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher nachfolgender Pflanzliste. Ausfälle sind artgleich nachzupflanzen.
- (3) Bei Abgang der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Nachpflanzungen der gleichen Art durchzuführen. Vom Erhaltungsgebot der Gehölze der randlich an der Haarfurter Straße befindlichen Wallhecke kann abgesehen werden, wenn Arbeiten an der nachrichtlich übernommenen Wasserleitung notwendig werden.

Pflanzliste für Laubgehölzpflanzung

Bäume		Sträucher	
<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Wissenschaftlicher Name</u>
Stieleiche	Quercus robur	Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre	Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus	Schlehe	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia	Faulbaum	Rhamnus frangula
		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
		Hundsrose	Rosa canina