

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6, § 4 und 8 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im Gewerbegebiet **GEE** sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.
- 1.3 Nicht zulässig sind im **GEE**:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.4 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhausbebauung **750 m²**
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhausbebauung **400 m²** je Haushälfte.

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

- 3.1 In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.2 In Doppelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit je Haushälfte zulässig.

4. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Auf jedem Grundstück ist ein heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig.
- 4.3 Die Flächen zum Anpflanzen mit Gehölzen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei ist ein Pflanzraster mit einer Pflanzdichte von 1,5 m zwischen den Pflanzreihen und innerhalb der Pflanzreihen einzuhalten. Je angefangene 100 m² Fläche ist mindestens 1 großer oder mittelgroßer Baum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.
- 4.4 Die Pflanzqualität der Sträucher soll betragen: 2x verpflanzt 100 – 150 cm. Anzupflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 14 cm aufweisen, gemessen in 1 m Höhe.
- 4.5 Pflanzliste

Große und mittelgroße Bäume: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Salweide (*Salix caprea*)