Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrages wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

GRZ und GFZ entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.

3. Zahl der Vollgeschosse:
(§ 18 BauNVO i. V. m. § 2 (5) LBO)

Entsprechend den Planeintragungen.

4. Bauweise:
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeintragungen.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze:
(§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Garagen ausnahmsweise auch außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen zulassen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung städtebaulich vertretbar ist.

6. Nebenanlagen:
(§ 14 BauNVO)

Gebäude im Sinne von § 14 sind zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung:
(§ 9 (1) 2 BauGB, § 73 (1) 1 LBO)

Für die Ausrichtung der Gebäudelängsachsen und der Hauptfirstrichtung sind die Schemazeichnngen im Lageplan verbindlich.

8. Verkehrsflächen:
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Lageplan dargestellte Gliederung der Verkehrsfläche gilt als Richtlinie.

9. Pflanzzwang und Pflanzbindung:
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

9.1 An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Feld- und Obstbäume) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Anzahl der Bäume ist verbindlich. Zusätzlich sind in unregelmäßigen Abständen flächendeckende Sträucher zu pflanzen. Bäume und Sträucher müssen landschaftsgerecht heimisch sein.
Die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher werden dieser Forderung gerecht:

Bäume:	Feldahorn	(Acer campestre)
	Vogelbeere (Eberesche)	(Sorbus aucuparia)
	Traubenkirsche	(Prunus serotina)
	Kastanie	(Aesculus)
	Walnuß	(Juglans regia)
	Linde	(Tilia)
	Obstbaum arten (Birne, Kirsche, Pflaume, Apfel, etc.)	
Sträucher:	Weiß- und Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Wildrosenarten	(Rosa ....)
	Flieder	(Syringa)
	Berberitzen	(Berberis ....)
	Holunder	(Sambucus)
	Weiß- und Schwarzdorn	(Crataegus ....)
	Hartriegel (rot)	(Cornus sanguinea)
	Elsbeere	(Sorbus torminalis)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Haselnuß	(Corylus arellana)
	Liguster (Rainweide)	(Ligustrum vulgara)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Fruchtsträucher	

9.2 Zur Verbesserung der Ortsdurchgrünung und unter Beachtung des angrenzenden Grünzuges entlang des Wasserlaufs ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zusätzlich zum Planeintrag zu pflanzen.

9.3 Die mit PZ gekennzeichneten Flächen (Grüngürtel zur Feldlage und Abschirmung Wohnweg) sind durchgehend dicht mit heimischen Großsträuchern und hochwüchsigen Bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ständig zu erhalten.

9.4 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehenden Bäume außerhalb der Baufenster sind grundsätzlich zu erhalten. Eine Entfernung der Bäume ist nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässig. Bei Abgang sind diese Bäume durch standortgerechte Bäume zu ersetzen.

10. Parkwege:

Die gestrichelt eingetragenen Parkwege sind nicht verbindlich.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen:
(§ 9 (2) BauGB)

Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind nicht verbindlich. Sie dienen nur als Richtwert. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird jeweils im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt (§ 11 LBO).

- rechtskräftig seit 2. August 1990 -