

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|--|---|
| 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 1 - 15 BauNVO) | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. |
| 2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 16 -21 BauNVO) | Entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung
Grundflächenzahl GRZ = 0,4 |
| 3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB,
§ 22 (2) BauNVO) | E offene Bauweise
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit höchstens 15 m
Gebäudelänge.

ED offene Bauweise
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 20m
Gebäudelänge. |
| 4. Zahl der Wohneinheiten je
Wohngebäude
(§ 9 (1) 6 BauGB) | Maximale Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude entsprechend
dem Planeintrag |
| 5. Stellung der baul. Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB) | First- und Gebäudehaupttrichtung entsprechend dem Planeintrag. |
| 6. Nebenanlagen
(§ 14 und 23 (5) BauNVO) | Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur auf
den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und
Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen
können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch
wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind.
Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen. |
| 7. Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12
BauNVO und § 21a BauNVO) | Garagen und Stellplätze sind nur auf der überbaubaren
Grundstücksfläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) können Garagen und
Stellplätze auch außerhalb der in Satz 1 genannten Flächen zugelassen
werden, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet und die Anordnung
städtebaulich vertretbar ist. |

8. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

PG 1 Bäume im öffentlichen Straßenraum
Entsprechend dem Planeintrag sind im Plangebiet entlang der Erschließungsstraße und im Bereich der Stellplatzabgrenzungen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

PG 2 Bäume und Sträucher
Zur Eingrünung des Baugebietes sind auf der mit dem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche pro 10 lfd. Meter Grundstücksbreite je ein hochstämmiger, standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Geeignete Sträucher und Bäume hierfür sind:

- Acer platanoides Spitzahorn
- Sorbus intermedia Mehlbeere
- Corylus colurna Baumhasel

Diverse Obstbaumsorten

- Pyrus sp. (Birne), z.B.:
 - Gelbmöstler
 - Oberösterreichische Weinbirne
 - Schweizer Wasserbirne
 - Brettacher Schlacken
 - Geddelsbacher Mostbirne
 - Stuttgarter Geißhirtle
- Malus sp. (Apfel), z. B.:
 - Bittenfelder
 - Bohnapfel
 - Brettacher
 - Hauxapfel
 - Jakob Fischer
 - Kaiser Wilhelm
 - Maunzenapfel
 - Rheinischer Winterambour
 - Schweizer Glockenapfel
 - Berlepsch
- Prunus sp. (Zwetschge), z. B.:
 - Reneklode
 - Haferpflaume
 - Löhrpflaume
 - Wangenheims Frühzwetschge

9. Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume sind zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Bäume nachzupflanzen.

10. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Geh- und Fußwege, sowie PKW - Stellplätze und Garagenvorplätze, sind so anzulegen, daß eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

12. Geh- und Fahrrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf der mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger für die Streuobstwiesen belasteten Fläche, ist der Zugang für die Begünstigten zu gewährleisten.