

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird für die durch die Willi-Obermüller- Straße und die Straße Am Reiherberg erschlossenen Grundstücke die mittlere Höhe der Oberfläche der Straße im an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt, gemessen an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzung, festgesetzt. Für die sonstigen Grundstücke gilt eine Bezugshöhe von 46,5 m ü.NHN.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten, in denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- § 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den öffentlichen Straßen an der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 3 Meter und an anderen Seiten einen Abstand von mindestens 1 Meter einzuhalten haben.
- (2) Von den Bindungswirkungen der Baulinie sind Hinterliegergrundstücke ausgenommen.
- § 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten, in denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, je Einzelhaus oder Doppelhaus (beide Hälften zusammen) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- § 4 Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Soweit Bäume auf dem Grundstück vorhanden sind und erhalten werden, sind diese auf die vorstehende Anpflanzverpflichtung anzurechnen.
- § 5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung Teil A mit [1] bezeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke, die über keinen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen verfügen und mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind. Die mit [2] bezeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- § 6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass eine Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Habitate von Sandbienen nur im Zeitraum zwischen Mai und Juni zulässig ist. Hierfür sind spätestens im März in der Nähe der zu beseitigenden Standorte Ersatzhabitate an dauerhaft besonnten Stellen zu schaffen, indem eine spatentiefe Grube ausgehoben und mit gebrauchtem Sand gefüllt wird. Der aufzulassende Platz ist ab März zu beschatten ggf. auch zu befeuchten.
 Hinweis: Die Beseitigung bedarf der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Planzeichnung (Teil A)

