

## VI. ANHANG

---

### A) Textliche Festsetzungen

#### Art der Nutzung

1. Ausschluß von Beherbergungsbetrieben, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Verwaltungen, von Gartenbaubetrieben und von Tankstellen  
**Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### Maß der Nutzung

2. Bauhöhenbeschränkung  
**Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe von 11 m über Gehweg nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

#### Weitere Arten der Nutzung

3. Zulässigkeit von Stellplätzen  
**Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr.4 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
4. Art und Größe der Lauben, Anzahl der Vereinshäuser, Anteil der Gemeinschaftsflächen  
**In den Privaten Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei Gemeinschaftsparzellen ist pro zusätzlich vollendeter 400 m<sup>2</sup> eine weitere Laube zulässig. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung 'Private Dauerkleingärten' im Einklang steht, ist auf der Fläche GHIK zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 3 BKleingG)

#### Grünfestsetzungen

5. Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau  
**Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen sowie sonstigen Erschließungsflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6. Pflanzgebot im Allgemeinen Wohngebiet  
**Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von 14/16 zu pflanzen (vgl. Pflanzliste). Bei der**

**Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Die Flächen E1 bis E12 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt mit mindestens 150 heimischen, standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen (Stammumfang 14/16, vgl. Pflanzliste). Die Flächen F1 bis F15 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt mit mindestens 2000 heimischen, standortgerechten Feldgehölzen zu bepflanzen (vgl. Pflanzliste). Die in den Flächen F1, F2, F5, F8, F11, F12, F13, F14 und F16 vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Art "Quercus robur" (Stiel-Eiche) zu ersetzen.**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Auf den Flächen C und D für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Obstbäume zu erhalten und in der Form zu ergänzen, dass der Charakter einer Streuobstwiese erhalten bleibt. Insgesamt sind mindestens 10 Obstbäume mit einem Stammumfang von 14/16 zu pflanzen (vgl. Pflanzliste).**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

9. Begrünung von Garagen

**Die Außenwandflächen von Garagen und vertikale Bauteile von überdachten Stellplätzen (Carports) sind mit rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste). Der Pflanzabstand darf 50 cm nicht überschreiten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10. Begrünung von Gemeinschaftsstellplätzen

**Bei den mit "GSt" gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang mit Bäumen der Art "Quercus robur" (Stiel-Eiche) zu ersetzen. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Art "Quercus robur" zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

### **Sonstige Festsetzungen**

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Flächen für Private Dauerkleingärten

**Die Flächen A1 und A2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten. Die Flächen B1, B2, B3, B4, B5 und B6 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **Hinweis**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74.1 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Die für die Öffentlichkeit zugänglichen oder von der Öffentlichkeit genutzten Bereiche sind nach einschlägigen Vorschriften barrierefrei zu bauen (§ 56 BbgBO, DIN 18024).