

- 1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung außer Kraft.**

- 2. (ersetzt die textliche Festsetzung Nr. 1 aus dem Bebauungsplan Nr. 76)
Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1. Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeinen Wohngebieten)
Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

- 3. (ersetzt die textliche Festsetzung Nr. 2 aus dem Bebauungsplan Nr. 76)
Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Die maximale Firsthöhe für Gebäude beträgt 11,5 m.
 - 3.2. Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
 - 3.2.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzenden Straße an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).

- 4. (ersetzt die textliche Festsetzung Nr. 4 aus dem Bebauungsplan Nr. 76)
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - 4.1 Für die allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als Bauweise Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise festgesetzt.
 - 4.2 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude oder bauliche Anlagen eine Gesamtlänge von 25 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
 - 4.3 Eine Überschreitung von Gebäudeteilen (z. B. Pfeiler, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Kellerschächte, Stufen, Freitreppen, Wintergärten) um bis zu 1,0 m über die festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig.

- 5. (ersetzt die textliche Festsetzung Nr. 9 aus dem Bebauungsplan Nr. 76) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 5.1 Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken von dem Erschließungsträger spätestens innerhalb der auf die Innutzungsnahme des Bauvorhabens folgende Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Es sind standortheimische Laubbäume in der Qualität „Alleebaum, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen“ zu pflanzen auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.