

Textliche Festsetzungen

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

2. **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. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Die maximale Firsthöhe für Gebäude beträgt 11,5 m.
 - 3.1. 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. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - 4.1 Eine Überschreitung von Gebäudeteilen (z. B. Pfeiler, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden, Keller-schächte, Stufen, Freitreppen, Wintergärten) um bis zu 1,0 m über die festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise zulässig.

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 5.1 Als Ausgleich für den Eingriff, der durch den Bebauungsplan Nr.76 "Ossenhöfe erfolgt, ist die Anlage von Mulden in den Randbereichen des neuen Wohngebietes zur Aufnahme und zum Abführen der Oberflächenentwässerung erforderlich. In den Mulden werden engbegrenzte 0,50 m tiefe Dauerwasser-flächen angelegt. Am Rand erfolgt eine Pflanzung von standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 3 m bis 10 m.
 - zu pflanzende Gehölzarten:
 - Schwarzerle 30%

Knackweide 20%
Wasserschneeball 10%
Hasel 20%
SchwarzerHolunder 10%
Hundsrose 10%

Die Gehölze werden als Jungpflanzen im Abstand von 1 m x 1 m gepflanzt. Die an die Röhricht- und Gehölzflächen grenzenden Grasflächen werden 2x jährlich gemäht. In den Mulden an die Dauerwasserflächen grenzen, werden Initialpflanzungen von Röhricht vorgenommen, die sich durch Sukzession von Röhricht und Hochstauden ausbreiten. Die Wiesenflächen im Übergang zu den Rasenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Vorhandene Gehölze sind in die geplanten Grünflächen zu integrieren.

- 5.2 Die Baumpflanzungen 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.

6. Vegetations- und freiflächenbezogene allgemeine Festsetzung

- 6.1 In der Gestaltung und Nutzung der öffentlichen und privaten Freiflächen ist die natürliche Versickerung von Oberflächenwasser vorzusehen.
- 6.2 Das Regenwasser der Dachflächen ist auf der Fläche der Baufenster in Zisternen zu sammeln und sinnvoll weiterzuverwerten (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung).
- 6.3 Die vorhandenen Gräben und Feuchtbereiche sind naturnah umzugestalten und weitere Mulden zur Regenwasserversickerung im Bereich der öffentlichen Grünflächen anzulegen. Kleinere Teiche und Mulden sind auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzulegen.
- 6.4 Geschlossene Einfriedigungen der privaten Grundstücksflächen zueinander und zu öffentlichen Freiflächen sind nicht zulässig. Teilweise Abtrennung durch Hecken, Holzgerüste und Mauern, welche eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten, sind zulässig.
- 6.5 Verkehrs- und Zufahrtsflächen für die Stellplätze sind auf das Mindestmaß zu reduzieren und entsprechend zu begrünen und zu gestalten.
- 6.6 Die Dachflächen der Garagen und Carports sind als Moos-, Kräuter-, oder Grasdächer zu begrünen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 7.1 Innerhalb der mit GFL bezeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Nutzer, der Versorgungsträger und der der öffentlichen Sicherheit dienenden Einrichtungen und Unternehmen einzuräumen.

8. Energieversorgung

- 8.1 Die Nutzung offener Feuerstellen ist nur bei der Verwendung von regenerativen Brennstoffen zulässig.