Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet^{1} (WA^{1}) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einrichtungen der Versorgung des Altenwohn- und Pflegeheimes dienen.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet^{1} (WA^{1}) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet^{1} (WA^{1}) sind nur Wohngebäude für alte und pflegebedürftige Personen sowie für Pflege-, Verwaltungs- und Dienstleistungspersonal zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG).

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet^{2} (WA^{2}) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, Nr. 2, 3, 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes^{1} (WA^{1}) wird ein geringfügiger turmartiger Aufbau zur Unterbringung der Lüftungszentrale, des Maschinenhauses, des Treppenhauses u.ä. (technisches Geschoß) nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

2.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzugerechnet werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

3. Flächen für Versorgungsanlagen

3.1 Bei der Durchführung des Bebauungsplanes ist der genaue Standort der im allgemeinen Wohngebiet[1] (WA[1]) festgesetzten Umformerstation im Einvernehmen mit der Belkaw noch festzulegen.

4. Freiflächen

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über o,6o m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Private Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke)

5.1 Im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett und Ufergrundstücke) müssen die Grundstückseigentümer

alle Handlungen unterlassen, die zu einer Einengung des Bachbettes oder zu Behinderungen beim Hochwasserabfluß führen und welche die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten erschweren.

5.2 Im Bereich der privaten Grünflächen (Bachbett- und Ufergrundstücke) können Stützen oder Wandscheiben der geplanten Überbauung des Milchbornbaches ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie aus statischen Gründen erforderlich sind.

6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6.1 Die im Bereich der privaten Grünfläche (Bachbett und Ufergrundstücke) und Retentionsfläche vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

6.2 Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Beseitigung der Bäume und Sträucher zur Anlegung des öffentlichen Wanderweges und der Retentionsfläche, zum evtl. Bachausbau sowie zur Errichtung der für die ausgewiesene Überbauung der privaten Grünfläche (Bachbett- und Ufergrundstücke) aus statischen Gründen notwendigen Stützen oder Wandscheiben erforderlich ist.