TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.224 - HERTZSTRASSE -

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs.9 BauNVO

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1 - 3** grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - **Anlagen für sportliche Zwecke** - nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1 - 3** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind - **Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen** - nicht zulässig.

2. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16, 18 und 19 BauNVO

2.1 Gemäß § 16 Abs.2 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** dieses Bebauungsplanes bei Gebäuden mit **einem Vollgeschoss** eine maximale Firsthöhe von **8,00 m**, im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** bei Gebäuden mit **zwei Vollgeschossen** eine maximale Firsthöhe von **9,00 m** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** bei Gebäuden mit **zwei Vollgeschossen** eine maximale Firsthöhe von **10,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - 3** dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal **0,50 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke) einzuhalten.

3. Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig.

4. Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1, Nr.6 BauGB

Für die überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - 3** dieses Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus bzw. Doppelhaushälfte **maximal zwei Wohnungen.**

5. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.1, Nr.25 BauGB i. V. mit § 86 Abs.4 BauONW

5.1 Bei Neubebauung eines Grundstückes ist jeweils ein **Hochstamm-Obstbaum** einer regionalen Sorte nach Liste 5.3 oder ein heimischer **Hochstamm-Laubbaum** nach Liste 5.4 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.2 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind **Hecken** aus heimischen Laubgehölzen nach Liste 5.5 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.3 Regionale Obstbaumsorten - Hochstamm - Sortierung 8/10:

Äpfel:	Goldparmäne	Ontario
	Boskop	Rheinischer Bohnapfel
	Jakob Lebel	Rheinischer Winterrambour
	Rote Sternrenette	Kaiser Wilhelm
Birnen:	Köstliche von Charneu	Williams Christbirne
	Claps Liebling	Gute Graue
Zwetschgen:	Hauszwetschge	Ontariopflaume
	Nancy-Mirabelle	Große Grüne Reneclode
Kirschen:	Schattenmorelle	Gelbe Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche	Große Schwarze Knorpelkirsche

5.4 Heimische Laubbaumarten - Hochstamm - Sortierung 14/16:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fagus silvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

5.5 Heckenpflanzen (zweimal verpflanzt):

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

6. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs.4 BauONW

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - 3** dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden mit einer maximalen zulässigen **eingeschossigen** Bauweise eine Dachneigung von **35 bis 45°** einzuhalten und bei Gebäuden mit einer maximal zulässigen **zweigeschossigen** Bauweise eine Dachneigung von **30 bis 45°** einzuhalten.

6.2 Befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter der Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** herzustellen.