TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - **Anlagen für sportliche Zwecke** - nicht zulässig.

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

2. **Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig.

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

3.1 Die nach § 19, Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl **GRZ** bis zu **50 von Hundert** ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf **10 von Hundert** begrenzt.

3.2 Für das im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine **Firsthöhe** von **max. 9,50 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß - Rohdecke der Hauseingangsseite bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von **maximal 25°** zulässig.

4. **Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Begrünung und Gestaltung von Freiflächen gemäß § 86 BauONW**

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

4.2 Bei Bebauung des Grundstückes ist jeweils ein **Hochstamm-Obstbaum** einer regionalen Sorte - Sortierung 10/12 - oder ein **heimischer Hochstamm-Laubbaum** - Sortierung 18/20 - aus nachstehenden Pflanzliste (s. 5.1) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4.3 Auf der Fläche zum Anpflanzen einer Hecke ist eine **heimische Hecke** zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**

5.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzliste mit heimischen Hölzern vorzunehmen:

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Waldhasel
Crateagus mono.	- Weißdorn
Fagus silvatica	- Buche
Fraxinus exelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Rhamnus fragula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Holunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Viburnum opulus	- Schneeball

5.2 Ortsübliche standortgerechte Obstbaumarten:

Rhein. Bohnapfel
Goldparmäne
Ontario
Boskop
Jakob Lebel
Rhein. Winterrambour
Graue Herbstrenette
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Williams Christbirne
Köstliche von Charneu
Claps Liebling
Deutsche Hauszwetschge
Große Grüne Reneclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle
Gelbe Knorpelkirsche
Hedefinger Riesenkirsche
Schattenmorelle