

## **Textliche Festsetzungen**

(Neufassung der Festsetzungen für den gesamten Änderungsbereich)

---

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - 1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 2 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind.
  - 1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen unzulässig sind.
  - 1.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,80 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
  - 1.4. Im Plangebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zu den Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.
3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
4. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün/Wall ist die Aufschüttung eines begrüneten Sichtschutzwalles mit einer Höhe von bis zu 3 m über der Gradierte der Heerener Straße mit einer Wallfußbreite von maximal 6,5 m zulässig. An der Nordgrenze der Fläche ist ein Streifen von 2,5 m Breite entlang der Heerener Straße für die spätere Einordnung eines Radweges freizuhalten und zu begrünen.
5. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(Übernahme aus der wirksamen Planfassung)

  - 5.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt dass 20% der unbebauten Fläche der Wohngrundstücke mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Je Strauch sind hierbei 5 m<sup>2</sup> und je Baum 20 m<sup>2</sup> anzurechnen. Der Anteil der Laubgehölze an den Anpflanzungen muss mindestens 50% betragen.
  - 5.2. Auf öffentlichen Flächen ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen.
6. Die bisher verbindlichen textlichen Festsetzungen treten im räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Änderung außer Kraft.