

Textliche Festsetzungen

1. In den WA-Gebieten (§ 4 [3] BauNVO) sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.
3. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) um bis zu 30% zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
5. In den Baugebieten gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, daß Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
6. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 8,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils in der Fahrbahnmitte und der Gebäudemitte.
7. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen sowie Auffüllungen auf den Baugrundstücken im Abstandsbereich von 7 m in den gekennzeichneten Flächen unzulässig.
8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Kinderspielplatz
 - Fuß- und Radwegeverbindungen
 - Gestaltete Freiflächen
9. Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ist die Anlage von Zu- und Ausfahrten sowie Zu- und Ausgängen von der Planstraße in das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB nicht zulässig.