

BEBAUUNGSPLAN "MÜHLGÄRTEN UND STEINBACH", ÄNDERUNGSPLAN III, ERWEITERUNG I

Zeichnerische Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet	
WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	0°-38°
-	-

Datengrundlage:
Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Einzustimmung vom 15. Oktober 2010)

Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. den Vorschriften der BauNOV)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNOV festgesetzt.

Zulässig sind:

 - Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNOV

Als Ausnahme können jeweils untergeordnete Nutzungen in / zu einem Wohngebäude zugelassen werden:

 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Alle weiteren in § 4 BauNOV aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNOV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNOV)

Die im Bebauungsplan für das Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNOV bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.
 - Zahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
 - Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal zwei pro Gebäude begrenzt.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNOV)**

Die maximale Traufhöhe (TH) der Gebäude wird auf 6,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude wird auf 10,00 m festgesetzt.

Untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante der im Endausbau fertig gestellten angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen senkrecht in der Mitte der Straße zugewandten Gebäudesseite.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.

Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für untergeordnete Gebäudesäte, Anbauten, Zwerchgebäude, Einschnöbe, Dachgauben und Erker sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNOV, Schuppen, Garagen und Carports.
 - Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind auf Höhe der angrenzenden Straßenflächen aufzuschütten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen im Bereich der Straßen sind dabei maßgeblich; die Höhe des Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 2 Abs. 6 LBAuO Rheinland-Pfalz wird gemäß Pläneintrag festgesetzt.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossoberkantenhöhe (Richtfußboden) bestimmt. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschossoberbodens maximal 0,35 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNOV)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNOV festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNOV)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt gem. der zeichnerischen Darstellung im Planmaß. Die Grenzabstände sind entsprechend dem Pläneintrag einzuhalten.

Auf den Grundstücksflächen zwischen den der Erschließung dienenden Verkehrsflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und den vorderen, straßenförmigen Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen die im Zusammenhang mit Einfriedungen errichtet werden oder mit dem Hauptgebäude verbunden sind sowie nicht überdeckte Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen.
 - Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNOV sind in diesem Bereich unzulässig. Ansonsten sind Garagen, überdeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 2 BauNOV auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.**
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNOV)**

Es sind so viele Stellplätze herzustellen wie nach landschaftlichen und anderen Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch 2 Stellplätze je Wohnung.

Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt werden und auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden. Vor den Garagenorten ist generell ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.
 - Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Baueinheiten nach § 31 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz: Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind bedürfen der Genehmigung.

- Verkehrsräume sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Nach Maßgabe der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
 - Definition von öffentlichen Verkehrsflächen
Die im Bebauungsplan dargestellten Erschließungsstraßen sind als Mischverkehrsflächen (ohne separate Fahrstraße- und Bürgersteige) auszubilden.
 - Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.
 - Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.
 - Grünflächen und Maßnahmen der Grünordnung zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zum Klimaschutz und Klimaanpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16d, Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen werden gem. Pläneintrag festgesetzt. Diese sind dauerhaft und extensiv zu pflegen.

Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste: Einzelbäume	Obstgehölze		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	<i>Prunus domestica</i>	Plattane
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Juglans regia</i>	Walnusbaum		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elberne		
<i>Tilia cordata</i>	Wilder-Linde		
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste: Einzelbäume	Obstgehölze		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	<i>Prunus domestica</i>	Plattane
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Juglans regia</i>	Walnusbaum		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elberne		
<i>Tilia cordata</i>	Wilder-Linde		
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste: Einzelbäume	Obstgehölze		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	<i>Prunus domestica</i>	Plattane
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Juglans regia</i>	Walnusbaum		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elberne		
<i>Tilia cordata</i>	Wilder-Linde		
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste: Einzelbäume	Obstgehölze		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	<i>Prunus domestica</i>	Plattane
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Juglans regia</i>	Walnusbaum		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elberne		
<i>Tilia cordata</i>	Wilder-Linde		
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste: Einzelbäume	Obstgehölze		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	<i>Prunus domestica</i>	Plattane
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Juglans regia</i>	Walnusbaum		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elberne		
<i>Tilia cordata</i>	Wilder-Linde		
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste: Einzelbäume	Obstgehölze		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	<i>Prunus domestica</i>	Plattane
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Juglans regia</i>	Walnusbaum		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elberne		
<i>Tilia cordata</i>	Wilder-Linde		
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste: Einzelbäume	Obstgehölze		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	<i>Prunus domestica</i>	Plattane
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Juglans regia</i>	Walnusbaum		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elberne		
<i>Tilia cordata</i>	Wilder-Linde		
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste: Einzelbäume	Obstgehölze		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	<i>Prunus domestica</i>	Plattane
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Juglans regia</i>	Walnusbaum		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elberne		
<i>Tilia cordata</i>	Wilder-Linde		
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Artenliste: Einzelbäume	Obstgehölze		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Acer platanoides</i>	Splittahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirch
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie	<i>Prunus domestica</i>	Plattane
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	<i>Prunus communis</i>	Kulturbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Juglans regia</i>	Walnusbaum		
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		
<i>Quercus petraea</i>	Trauen-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<i>Sorbus torminalis</i>	Elberne		
<i>Tilia cordata</i>	Wilder-Linde		
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt zur Vorbeugung von Hochwasser- und Schäden durch Starkregenereignisse.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartenflächen zu gestalten und zu erhalten.
 - Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBAuO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen (befestigte Bereiche) sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Diese Flächen müssen mit Mutterboden versehen und flächendeckend bepflanzt werden, wobei eine Bepflanzung von Rasen, Stauden, Bodendeckern und/oder anderen Grünpflanzen erfolgen muss. Zu den befestigten Bereichen zählen auch mit Schotter oder Kies bedeckte Flächen.
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die maximale Fläche ist die Anpflanzung von ausschließlich freischwimmenden, heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung des Plangebietes in die Landschaft vorgesehen. Zu pflanzen sind Landschaftsgehölze als zweireihige Hecke mit Überhältern; Pflanzqualität Bäume: Heister, 2xv, 150 - 200; Sträucher: 2xv 60 - 100. Die Pflanzungen sind gemäß der Artenliste spätestens