

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Es wird das reine Wohngebiet (WR) festgesetzt. Es sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (§ 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6, § 1 Abs. 9 BauNVO).

## 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Reine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 20 m zulässig.

## 3. Abweichende Tiefen der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im reinen Wohngebiet beträgt die erforderliche Mindestdiefe der Abstandsflächen 10 m.

Dies gilt nicht für seitliche Abstandsflächen.

## 4. Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im reinen Wohngebiet darf die Größe der Wohnbaugrundstücke 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## 5. Verkehrsfläche

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

## 6. Zufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind nur zulässig: Pflasterbeläge, Beton- und Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenwabenplatten und Schotterrasen.

## 7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und Hecken zulässig. Sockel sind unzulässig.

## 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet ist je volle 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen.