

C. Aufhebung bisheriger Festsetzungen:

Mit Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Talwiesen" in der Fassung des genehmigten Planes vom (in Kraft getreten am) außer Kraft.

D. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - 1.2 MI = Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, nicht zulässig sind entgegen § 6 (2) im gesamten Geltungsbereich:
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten (insbes. Spielhallen).

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:
 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
gem. § 16 BauNVO.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im Lageplan (Baugrenze).
 - 4.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehaupttrichtungen.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baufenster zulässig:
- hauswirtschaftliche Anlagen wie Teppichklopfstangen und Wäschetrockenplätze
 - Anlagen von nicht überdachten Schwimmbecken
 - Kinderspielplätze
 - Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräteschuppen, Kleintierställe und überdachte Holzlagerplätze bis zu einer Größe von insgesamt 20 cbm umbautem Raum pro Grundstück.
- 5.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.
- 5.3 Vor Garagen mit Ausfahrt senkrecht zur Straße ist ein 5,00 m langer Stauraum zur Straße vorzusehen.
Garagen mit Ausfahrt parallel zur Straße müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Gehweghinterkante einhalten.

6. Sonstige von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahn von jeder sichtbehindernden Nutzung (z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedigungen und Bepflanzung) freizuhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 12, 13 und 21 BauGB)

- 7.1 Geh- und Fahrrechte sind im Lageplan eingezeichnet, sie sind zu sichern.
- 7.2 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Lageplan eingezeichnet, sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)

- 8.1 Die im Lageplan gekennzeichneten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.
- 8.2 Das im Lageplan gekennzeichnete Naturdenkmal "Geschützte Buche" ist zu erhalten.