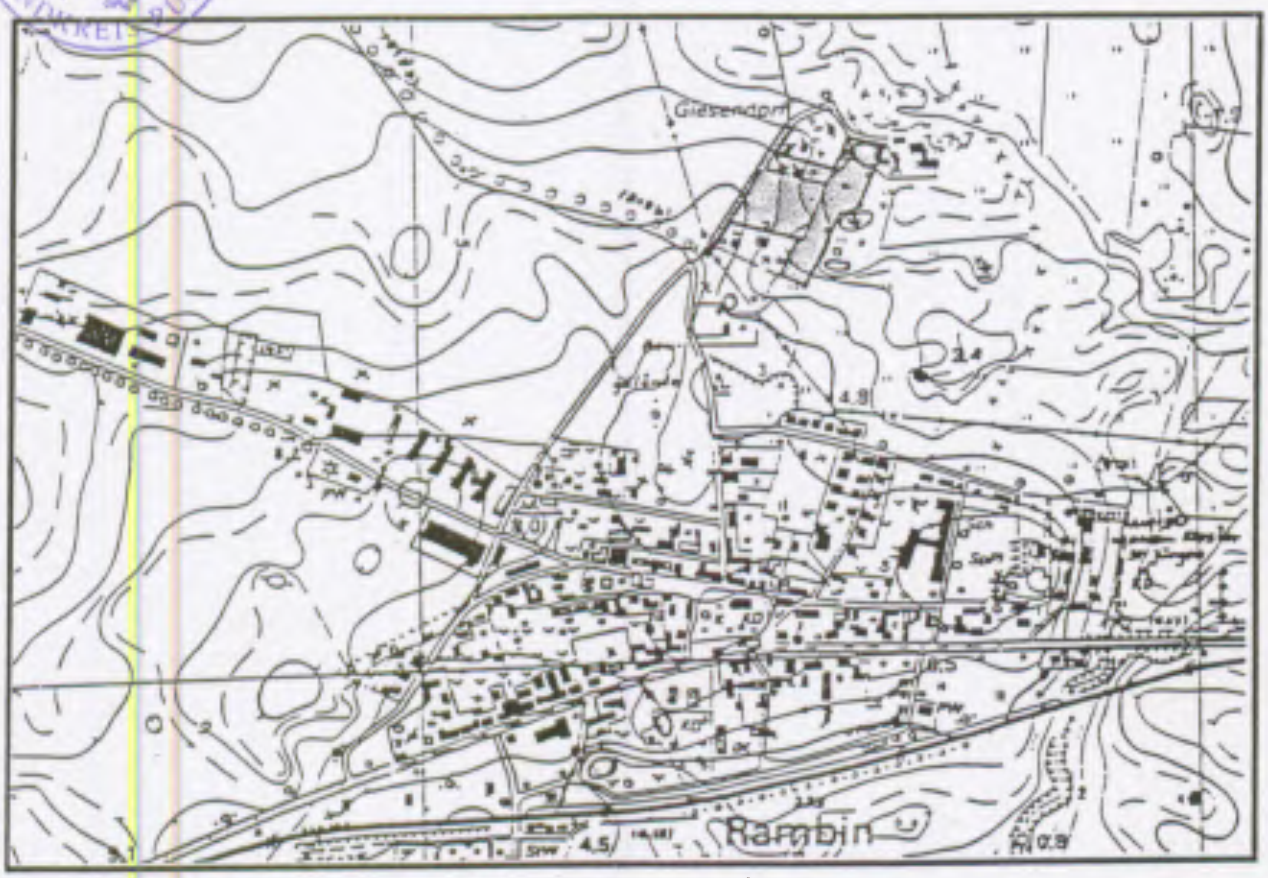
Gemeinde Rambin

Bebauungsplan Nr. 3
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Seniorenwohnanlage“



Übersicht M. 1 : 10.000

Kartengrundlage: topographische Karte, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesvermessungsamt Schwerin

Stand:

Satzung

Thalen Consult GmbH
Ingenieure · Architekten · Stadtplaner
Beethovenstr. 6, 19053 Schwerin
Tel. 0385/73107-0, Fax 73107-19

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. M. Gerold
Dipl.-Ing. D. Steyer
Dipl.-Ing. H. Weydringer

12.11.1998
Planverfasser

Jarmen, den 07.12.1998

Bürgermeister

362

3. In der nach § 9 (1) 15 i.V. mit 25b BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Flächenbezeichnung „Regenrückhaltebecken" ist eine flache Entwässerungsmulde mit Röhrichtbereichen anzulegen. Die verbleibene Freifläche ist zu 10 - 20% mit Sträuchern und Solitär-Bäumen der Pflanzenliste 3 zu bepflanzen. Die vorhandenen Silberweiden sind zu erhalten.
4. In den nach § 9 (1) 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschafts/-Stellplätze ist pro angefangene 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzenliste 2 in mind. 8 m² großen Baumquartieren (bodendeckende Sträuchern; 4 Pflanzen/m²) gleichmäßig über die festgesetzte Fläche zu pflanzen.
5. Die nach § 9 (1) 10 BauGB festgesetzte von Bebauung freizuhaltende Fläche „Innenhof" ist mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen, wobei mindestens 15 Solitär-Bäume (StU 16-18 cm, Hochstamm 3x verpflanzt) zu pflanzen sind.
6. In den nach § 9 (1) 25a und / oder 25b BauGB festgesetzten Flächen entlang der Geltungsbereichsgrenze sind gegliedert nach Flächen folgende Arten der Pflanzenliste 5 nach Maß und Dichte anzupflanzen bzw. zu erhalten oder sukzessive zu ersetzen:
   Fläche 1:
   Die vorhandene Kiefernhecke ist zu erhalten und sukzessive bei Abgang durch standortgerechte Arten zu ersetzen.
   Fläche 2:
   3 vorhandene Eschen sind in eine dichte Heckenpflanzung mit Überhältern (Pflanzabstand 1 x 1 m) zu integrieren.
   Fläche 3:
   Anpflanzung einer lückigen und locker anzulegenden Feldhecke (Pflanzabstand 1 x 1,5 m). 50 - 70% der Fläche sind zu beflanzen.
7. Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Abschluß der Baumaßnahme / Erschließung des Plangebietes durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und einschließlich der nach § 9 (1) 25b BauGB flächenhaft und solitär festgesetzten Einzelbäume (Silberweiden, Eschen) dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
8. Auf der nach § 9 (1) 20 BauGB i.V. mit § 1a (3) BauGB im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten 6,3 ha großen Fläche des Teilflurstückes 68 der Flur 2, Gemarkung Rambin, ist die Bewirtschaftung des Grünlandes zu extensivieren und nach folgenden Teilkriterien durchzuführen:
   Zulässig sind 2 Schnitte bei einem Mahdbeginn nicht vor dem 01.06. des jeweiligen Jahres oder eine Beweidung zwischen dem 01.05. und mindestens dem 01.10. des jeweiligen Jahres mit maximal 1,5 - 2 Rinder / ha oder 4,5 - 6 Schafe je ha. Düngung, Umbruch sowie Biozideinsatz sind dabei auf den Flächen unzulässig.

370

9. Pflanzenliste

Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2	3	4	5	6
Bäume							
Acer campestre	Feldahorn				x1	x2	x3
Alnus platanoides	Spitzahorn		x1	x1	x1	x2	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		x1		x1	x2	
Aesculus hippocastanum	Gemeine Roßkastanie		x1		x1	x2	
Alnus glutinosa	Schwarzerle		x1	x1			
Carpinus betulus	Hainbuche		x1		x1	x2	x3
Fagus sylvatica	Rotbuche		x1		x1	x2	x3
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		x1	x1	x1	x2	
Juglans regia	Echte Walnuß		x1		x1		
Malus sylvestris	Wildapfel		x1		x1	x2	x3
Padus avium	Traubenkirsche					x2	
Quercus robur	Stieleiche		x1		x1	x2	
Salix alba	Silberweide		x1	x1		x2	x3
Sorbus aucuparia	Eberesche				x1	x2	
Tilia cordata	Winterlinde		x1		x1	x2	
Hochstämmige Nutzobstbäume (streuobstwiesengeeignet)			x1		x1	x2	
Großsträucher							
Cornus sanguinea	Hartriegel			x2	x2	x2	x3
Corylus avellana	Haselnuß			x2	x2	x2	x3
Crataegus monogyna	Weißdorn				x2	x2	x3
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen				x2	x2	
Salix caprea	Salweide			x2		x2	x3
Salix cinerea	Grauweide			x2		x2	
Salix viminalis	Korbweide			x2		x2	x3
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			x2	x2	x2	x3
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball			x2	x2	x2	x3
Sträucher							
Berberis vulgaris	Sauerdorn				x3	x3	x3
Hippophae rhamnoides	Sanddorn				x3	x3	x3
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster			x2	x2	x2	x3
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere			x3		x3	x3
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere			x3	x3	x3	x3
Rosa arvensis	Feldrose				x3	x3	x3
Rosa canina	Hundsrose				x3	x3	x3
Rosa rugosa	Kartoffelrose				x3	x3	x3
Rubus idaeus	Wilde Himbeere			x3	x3	x3	x3
Strauch- und Beetrosen					x3		x3
Kletter- und Rankpflanzen							
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	x4*					
Celastrus orbiculatus	Baumwürger	x4*					
Hedera helix	Efeu	x4					
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	x4*					
Lonicera caprifolium	Geißblatt	x4*					
Parthenocissus tricuspidata	Efeu-Wein	x4					
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	x4*					
Wisteria floribunda	Glyzine	x4*					
Kletterrosen		x4*					

x = zu verwendende Arten mit Mindestqualität gem. BdB-Gütebestimmungen:
1 = Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
2 = Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 175 cm
3 = Heister, 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm
4 = Containerpflanze, 4 Triebe, 60 - 100 cm

Für die mit * gekennzeichneten Arten ist die Verwendung von Rank- / Kletterhilfen notwendig.

871

Hinweise

1. Im Plangebiet können sich Bodendenkmale befinden, deren Beseitigung oder Veränderung nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde erfolgen darf (§ 7 (1) DSchG M-V).

   In diesem Fall besteht Anzeigepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 (2) DSchG M-V), wovon die Bauleitung in Kenntnis zu setzen ist. Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das entdeckte Bodendenkmal bzw. die Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§29(1) DSchG M-V).

2. Teilflächen des Plangebietes entlang am östlichen Geltungsbereichsrand befinden sich unterhalb des Bemessungshochwasserstandes von 2,50 m über HN. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist im gesamten Plangebiet für Wohngebäude eine Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß von 3,00 m über HN einzuhalten.

372

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

I. Dächer

1. Im WA-Baugebiet sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer gleichschenkligen Dachneigung von 42° - 48° auszubilden und mit naturroten Tonziegeln oder Betondachsteinen ohne Lasur und/oder Engobe einzudecken, die sich in die Farbtöne der RAL-Farben 2001 (Rotorange), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot) und 3016 (Korallenrot) einordnen.
   Im WA-Baugebiet darf bei Krüppelwalmdächern der abgewalmte Teil höchstens ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks -gemessen in der Lotrechten- betragen und ist für den abgewalmten Teil eine Neigung zwischen 38° und 70° einzuhalten.
2. Die Breite aller Dachaufbauten oder Dacheinschnitte einer Dachfläche darf nicht größer sein als zwei Drittel der jeweiligen Dachflächenbreite.
3. In die Dacheindeckung flach integrierte Solaranlagen (-kollektoren) sind zulässig.

II. Fassaden

1. Außenwände von Hauptgebäuden sind mit naturrotem hartgebrannten Ziegelmaterial oder in Putz auszuführen. Putzfassaden müssen einen durch Farbe (dunkler) oder Material (z.B. Ziegel) abgesetzten Sockel besitzen. Gebäude östlich der nach § 9 (1) 21 BauGB festgesetzten privaten Erschließungsfläche sind auch mit einer Holzfassade zulässig.
2. Die Ziegelfarbe muß sich in den Farbfächer der RAL-Farbtöne 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3007 (Schwarzrot) und 3011 (Braunrot) einordnen. Als Putzfarbe von Außenwänden sind Pastellfarbtöne ohne sehr helle Farbtöne (Remissionswerte von 80 - 100) und ohne sehr dunkle Farbtöne (Remissionswerte von 0 - 15) zulässig.
3. Teilflächen an Außenwänden von Hauptgebäuden sind bis zu 25% aus einem anderen Material (z.B. Holz- oder Glaserker) zulässig. Sichtfachwerk ist ebenfalls zulässig.
4. Doppelhäuser sind einschließlich Garagen und Nebenanlagen in ihrer äußeren Hülle in Form, Maßstab, Gliederung, Werkstoff und Farbe gleich zu gestalten.

III. Nebenanlagen

1. Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Darüber hinaus ist die Verwendung von Holz zulässig.
2. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als standortgerechte Hecke mit Arten der Pflanzenliste 6, als senkrechter Holzlattenzaun (Staketzaun) oder als bruchrauhes Naturstein- oder rot bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und deren Mischformen zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,2 m (bei Sichtmauern 0,8 m) betragen und muß bei Staketzäunen gleichförmig sein.
3. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie hinter diesen angebracht werden und nicht überragen und von öffentlicher Fläche aus nicht sichtbar sind.
4. Öffentlich einsehbare Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind baulich einzufassen und dauerhaft mit Arten der Pflanzenlisten zu begrünen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rambin hat in ihrer Sitzung am 04.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Seniorenwohnanlage" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Rambin, 07.12.1998 (S) ..... Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB erfolgt.

Rambin, 07.12.1998 (S) ..... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist am 28.05.1998 durchgeführt worden.

Rambin, 07.12.1998 (S) ..... Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat im Anschluß - Pkt. 3 ohne Anregungen und Bedenken - am 28.05.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung mit paralleler TöB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TöB) sind mit Schreiben vom 24.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Rambin, 07.12.1998 (S) ..... Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), hat in der Zeit vom 29.06.1998 bis 31.07.1998 im Amt Südwest-Rügen öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich durch Aushang und Ostsee-Zeitung bekanntgemacht worden.

Rambin, 07.12.1998 (S) ..... Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.09.1998 geprüft und den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Rambin, 07.12.1998 (S) ..... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Liegt vor. vgl. Blatt 292

Bergen, 2.2.1999 (S) ..... Krawutschke, ÖbVI

374

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 246 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 1 AnzVO angezeigt. Mit Verfügung vom 13.10.98 - AZ 03782-98-30 - wurde die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Rambin, 07.12.1998 (S) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanes und der Begründung die Durchführung einer erneuten Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB (Betroffenenbeteiligung) beschlossen. Hierbei wurde festgestellt, daß durch die Änderungen lediglich die Belange des Grundstückseigentümers betroffen sind. Auf eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange i.S. des § 13 Abs. 3 BauGB wurde verzichtet.

Rambin, 07.12.1998 (S) Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.11.98 erneut die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange unter dem Aspekt der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften sowie das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 Abs. 2 BauGB geprüft und den überarbeiteten Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen. Die ergänzte Begründung wurde gebilligt.
Das Ergebnis der erneuten Abwägung ist mitgeteilt worden.

Rambin, 07.12.1998 (S) Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist gem. § 246 Abs. 1 a BauGB in V. mit § 1 AnzVO angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde mit Verfügung vom .... 1998 nicht geltend gemacht.
12.01.1999

Rambin, ...199 (S) Bürgermeister

13. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens der Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist ortsüblich durch Aushang und Ostsee-Zeitung (OZ vom 21.01.99) bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a (1) 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.02.1999 in Kraft getreten.
Aushänge vom 20.01.1999 bis 2.2.1999

Rambin, 11.02.1999 (S) Bürgermeister

375

Gemeinde Rambin
Bebauungsplan Nr. 3 „Seniorenwohnanlage“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

(1) Präambel

(2) Planzeichenerklärung

(3) Teil A: Zeichnerische Festsetzungen M 1:1.000

(4) Teil A: Zeichnerische Festsetzungen des sonstigen Geltungsbereiches mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB i. V. mit § 1a (3) BauGB

(5) Teil B: Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

(6) Hinweise

(7) Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 86 LBauO M-V)

(8) Verfahrensvermerke

362

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 30.04.1998 (GVOBl. M-V S. 388) hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 3 „Seniorenwohnanlage" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Rambin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen:

Rambin, den ...

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,2 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — maximale Firsthöhe über Bezugspunkt (vgl. TF II.2)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze - die überbaubaren Flächen sind durch Grauraster gekennzeichnet -

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

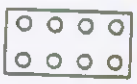
private Grünfläche
Zweckbestimmung:

RRB — Regenrückhaltebecken

F / G — Freisitz / Grillplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sonstiger Geltungsbereich)


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(1) - (3) Flächenbezeichnung für Anpflanzung und Erhalt entspr. TF IV.6

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Zweckbestimmung:

St Stellplätze
Gst Gemeinschaftsstellplätze

Innenhof (vgl. TF III.4)

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
hier: Geh- und Fahrrecht für Anlieger
Leitungsrecht für Versorgungsträger

Sichtfelder (§ 9 (1) 4 BauGB) (vgl. TF III 6)

Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen und Grünflächen (§ 16 (5) BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

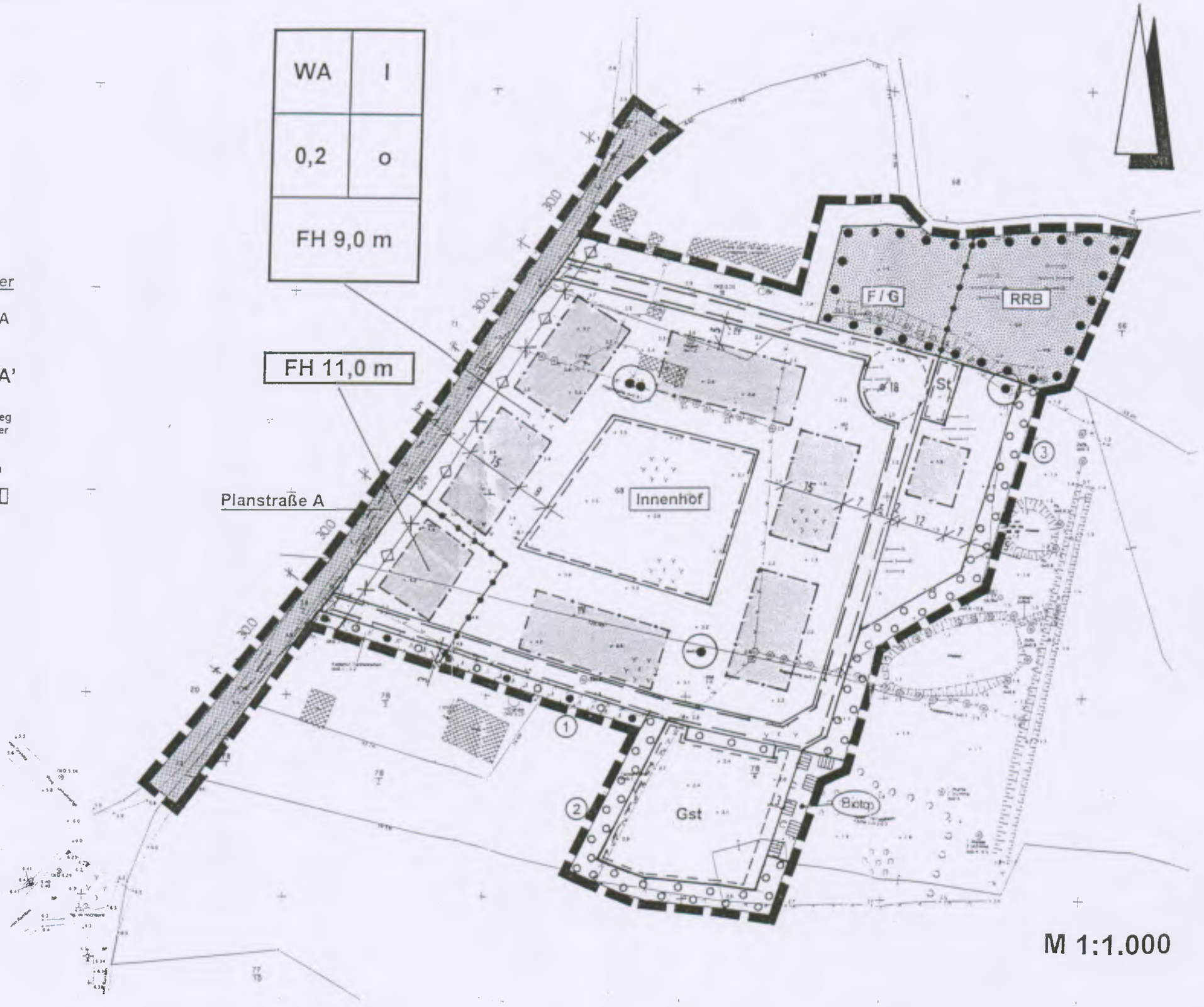
Biotop (§ 2 NatSchG M/V)

1 kv - Freileitung; im Zuge der Erschliessung zu verlegen

Teil A
Zeichnerische Festsetzungen

WA	I
0,2	o
FH 9,0 m	

FH 11,0 m

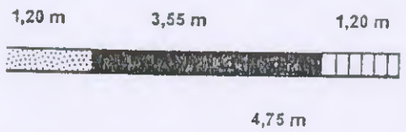


M 1:1.000

Darstellung ohne Normcharakter

Regelquerschnitt Planstr. A
M 1:100

A A'



Teil A: Zeichnerische Festsetzung des sonstigen Geltungsbereiches mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 29 BauGB i.V. mit § 1a (3) BauGB

Textliche Festsetzung IV.8

Geltungsbereich B-Plan Nr. 3
„Seniorenwohnanlage"

Kartengrundlage:
vorhandene Flurkarte M 1 : 2.500

Teil B
Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. In dem WA-Baugebiet sind gemäß § 9 (1) 8 BauGB mindestens 70 % der zulässigen Geschoßflächen i.S. des § 20 BauNVO für die Wohnform des „altengerechten Wohnens" zu errichten und zu verwenden.
2. In dem WA-Baugebiet sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3), 3, 4 u.. 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Planes.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. In dem WA-Baugebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,3 m über der fertig gebauten Erschließungsstraße bzw. des -weges (Planstraße A, GFL-Erschließung) in der Mitte des Gebäudes liegen.
2. Die in dem WA-Baugebiet gemäß § 16 (2) BauNVO festgesetzte Firsthöhe bezieht sich als Bezugspunkt auf OKFF EG entsprechend TF II.1. Die Firsthöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein) überschritten werden.

III. Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Garagen (§9 (1) 2u.4, §9 (3) BauGB)

1. In dem WA-Baugebiet sind Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO nur in den nach § 9 (1) 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" und „Gemeinschaftsstellplätze" oder in direkter Zuordnung (Vorgarten) zu einem Wohngebäude zulässig.
2. In dem WA-Baugebiet sind gemäß § 23 (5) BauNVO Garagen i. S. des § 12 BauNVO nur außerhalb der Straßenflucht der Vorgartenzone zwischen Straßenbegrenzungslinie Planstraße A und straßenbegleitender Baugrenze zulässig.
3. In dem WA-Baugebiet sind Kellergaragen gemäß § 12 (4) BauNVO unzulässig.
4. In dem WA-Baugebiet sind innerhalb der nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Fläche „Innenhof" gemäß § 23 (5) BauNVO nur Nebenanlagen und -einrichtungen i. S. des § 14 (1) BauNVO zulässig, die der gärtnerischen Freiflächengestaltung dienen.
5. In den WA-Baugebieten dürfen Lagerbehälter (z.B. für Gas) gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO nur unterirdisch angelegt werden.
6. Innerhalb der Sichtfelder sind keinerlei sichtversperrende oder -behindernde Nutzungen zulässig, die eine Höhe von 0,8 Metern über Oberkante der fertiggestellten Fahrbahn überschreiten.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

1. Im WA-Baugebiet sind in den entlang der Planstraße A angrenzenden Vorgärten gemäß § 9 (1) 25 a BauGB Einfriedungen und Sichtschutzwände von Stellplatzflächen flächenhaft mit Kletter- und / oder Rankpflanzen der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen.
2. Die nach § 9 (1) 15 i.V. mit 25b BauGB festgesetzte private Grünfläche mit der Flächenbezeichnung „Freisitz / Grillplatz" ist in unregelmäßigen Abständen zu mind. 10% mit Solitär-Bäumen der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die vorhandenen Silberweiden sind zu erhalten.