

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Punkt 1 BauGB

- 1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke im WA 1 und WA 2 nicht zulässig.
- 2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen im WA 1 und WA 2 nicht zulässig.
- 3 Gemäß § 1 Abs 5 BauNVO sind im WA 2 die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden , Schank- und Speisewirtschaft nur ausnahmsweise zulässig , nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
- 4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebeim WA 2 nicht zulässig.
- 5 Gebäude für Kleintierhaltung sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Baugebiet nicht zulässig.
- 6 Auf der Fläche zwischen den Punkten A , B , C , D , A sind nur bauliche Anlagen die ausschließlich dem Nutzungszweck der öffentlichen Grünfläche dienen zulässig.
- 7 Die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, die eine Überschreitung der GRZ gestatten, ist nicht zulässig.
- 8 Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 9 Auf der Fläche zwischen den Punkten E , F , G , H , E sind ausnahmsweise Garagen und Nebengebäude zulässig.
- 10 Als vorderste Bauflucht für Garagen, Nebengebäude und Carports gilt die vordere Hauptbauflucht des Haupt - bzw. Wohngebäudes.
- 11 Die OK des Erdgeschoßfußbodens darf max. 30 cm über der HN - Höhe der OK der fertigen Erschließungsstraße liegen.
- 12 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt innerhalb der nicht überbau - baren Grundstücksfläche zulässig.

## 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1 Das gesamte Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches einer Versickerung zuzuführen.
- 2 Stellplätze und Zufahrten sind mit einem Belag zu befestigen, der aus porösem und wasserdurchlässigem Material besteht (z.B. Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von min. 2 cm).

## 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 30 Einzelbäume in Baumreihen der Pflanzliste 6 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 2 Entlang der Geltungsbereichsgrenzen in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche ① sind Rotdornhochstämme, Stammumfang in 1 m Höhe min. 16-18cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzliste 1
- 3 Innerhalb der Wohnflächen sind 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Hierbei sind die Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Je m<sup>2</sup> ist ein Strauch min. 60 cm hoch oder ein Baum min. 1,20 m hoch der Pflanzliste 3 zu pflanzen.
- 4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen ② sind 2 Gehölze je m<sup>2</sup>, Höhe min. 80 cm, der Pflanzliste 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 5 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum der Pflanzliste 5 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 6 Entlang der Lüdendorfer Straße sind im Geltungsbereich im Abstand von 1,50m von der Flurstücksgrenze Rotdornhochstämme (Pflanzliste 1 ), Stammumfang min. 16 - 18 cm in 1 m Höhe als Baumreihe im Abstand von 6 - 10m zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 7 Auf den Bauflächen, die nicht mit dem Pflanzgebot nach Pkt.5 und 7 belegt sind, ist ein Baum der Pflanzliste 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

## 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BbgBO

WOHNGEBÄUDE

DACHFORM

- 1 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Sattel,- Walm,- Krüppelwalm - und Mansarddächer zulässig. Dachneigung von 22 - 45°

DACHEINDECKUNG

- 1 Als Dacheindeckung sind nur Beton oder Ziegelformsteine zulässig. Farbe der Dacheindeckung alle Rot - und Hell - bis Dunkelgrautöne RAL Farben von 3000 bis 3002 , 7011 , 7012 , 7015 , 7016 , 8012

EINFRIEDUNGEN

- 1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ansichtsseitig geschlossene Einfriedungen, wie Wände aus Holz, Stein oder Beton und Maschendraht, nicht zulässig. Betonformsteine und Natursteine sind nur als Zaunfeldbegrenzung ( Pfeiler und Sockel ) zulässig.
- 2 Die Höhe der Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche darf max. 80cm betragen ( gilt auch für gewachsene Einfriedungen ).