

## Textliche Festsetzungen

### 1.) **WA\*-Gebiete**

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten WA-Gebiete (WA\*) sind nach § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO `77 die gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO und nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### 2.) **Firsthöhe**

Innerhalb des Planungsgebietes werden die max. Firsthöhen der Gebäude wie folgt festgesetzt:

- bei I-geschossiger Bauweise = + 10,50 m NN

- bei II-geschossiger Bauweise = + 13,50 m NN

- bei III-geschossiger Bauweise = + 16,50 m NN.

### 3.) **Garagen und Nebenanlagen**



Garagen gemäß § 12 BauNVO `77 und Nebenanlagen in Form von baulichen Anlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

### 4.) **Aufschüttungen**

Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BBauG sind in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BBauG maximal bis zur OK-Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße zulässig.


Ausgenommen hiervon sind die gemäß Pkt. 3 festgesetzten Flächen sowie die Flächen im Umkreis von 5,00 m zu den gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG festgesetzten Bäumen.

### 5.) **Erhaltung von Baum- und Gehölzbestand, Pflanzgebot**

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG zu erhalten und durch Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BBauG zu ergänzen.

### 6.) **Zu erhaltender Baumbestand**

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG zu erhalten.

- 7.)  Flächen, die von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen OK-Fahrbahn der angrenzenden Straße, freizuhalten sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG festgesetzte zu erhaltende Baumbestand.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

### **Dachform, Dachneigung**

Innerhalb des Planungsgebietes sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen nicht unter 25° zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Garagen.