

## Textliche Festsetzungen

1. entfällt
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Gemäß §19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den
    - reinen Wohngebieten mit der Quartierbezeichnung Q1 und Q2 bis zu 20% überschritten werden,
    - reinen Wohngebieten mit der Quartierbezeichnung Q3 und Q4 bis zu 30% überschritten werden.
  - 2.2 Die als Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhen sind die maximal zulässigen Höhen der Firstoberkante.
  - 2.3 Der Bezugspunkt der maximalen Höhen baulicher Anlagen ist die nächstgelegene Oberkante der Verkehrsflächen.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der mit einer abweichenden Bauweise festgesetzten Gebiete, gilt die offene Bauweise mit der Ausnahme, dass die maximale Gebäudelänge 25m nicht überschreiten darf.
4. Festsetzungen für die Größe der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB ist die Mindestgröße von Baugrundstücken in den Quartieren Q1, Q2 und Q3 bei Einzelhäusern auf 600qm und bei Doppelhäusern auf 300qm festgesetzt.
5. Festsetzungen der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude eines Einzelhauses auf 2 Wohnungen festgesetzt. Je Doppelhaushälfte ist die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung begrenzt.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB), Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr. 25b BauGB).
  - 6.1 Im Bereich der Planstraße ist pro 100 qm Verkehrsfläche mindestens ein Laubbaum gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen, dauerhaft

zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Oxelbeere (*Sorbus intermedia*), Rotdorn (*Crataegus`Laevigata P.Scarlet`*).

Als Mindestqualität des Pflanzgutes ist "Hochstamm, STU 14-16cm, 3x verpflanzt, mit Ballen" zu verwenden.

6.2 Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die zum Erhalt festgesetzten Baumgruppen zu pflegen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Zusammenhang mit den Bauvorhaben ist bei dem vorhandenen Baumbestand die DIN 18920 zu beachten.

6.3 In den Quartieren mit der Bezeichnung Q1, Q2 und Q3 ist pro 70qm neu überbauter Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder alternativ 2 Obstbäume zu pflanzen. Es sind ausschließlich Pflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Obstbäume in Sorten

Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind "Hochstamm, STU 10-12cm, 2x verpflanzt, mit Ballen" zu verwenden.

Desweiteren ist die textliche Festsetzung Nr. 8 zu berücksichtigen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser weitestgehend auf den Baugrundstücken zu belassen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind befestigte Grundstücksflächen mit Ausnahme von Fahrverkehrsflächen in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen auszuführen.

7.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Fläche als naturnaher Gehölzstreifen zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf dieser Fläche sind im Pflanzverband 1x1m Strauchpflanzungen anzulegen und zu erhalten. Es sind zu 90% Gehölzarten der folgenden Artenliste zu verwenden:

Straucharten: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Ohrweide (*Salix aurita*).

Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind "leichte Sträucher, 70-90 cm" zu verwenden.

Desweiteren ist die textliche Festsetzung Nr. 8 zu berücksichtigen.

8. Die auf den privaten Baugrundstücken festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben von dem jeweiligen Bauherren durchzuführen. Den Bauanträgen bzw. den Mitteilungen über die beabsichtigte Baumaßnahmen ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

Die Pflanzungen sind in der auf die Innutzungnahme des Bauvorhabens folgende Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge zu ersetzen.

9. Oberflächenentwässerung

- 9.1 Das von der Planstraße abführende Oberflächenwasser muß von den angrenzenden Baugrundstücken, mit Ausnahme von den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 120/27 und 120/29, aufgenommen werden. Die hierzu notwendige Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Einfriedung der Grundstücke zum Straßenraum darf keinen Sockel erhalten. Das Grundstück muß hinter der Straße in einer Breite von 1,5m stets mindestens 15cm tiefer als der angrenzende Straßengrund gehalten werden. Die notwendigen Zufahrten in einer maximalen Breite von 4,5m je Grundstück sind hiervon ausgenommen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der hinterliegenden Grundstücke und der Versorgungsträger einzuräumen.

### **Örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 und § 98 NBauO**

1. Die Dachneigung von Hauptgebäuden muß mindestens 40° betragen.