

Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in den WA-Gebieten (Allgemeinen Wohngebieten)

1.1.1 Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten folgende nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzenden Straße an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).

3. **Bauweise**

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt.

4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

4.1 Das in den WA - Gebieten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

4.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist von den direkt angrenzenden Grundstücken aufzunehmen.

4.3 Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

4.4 Gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB ist der auf der Fläche vorhandene Baumbestand mit einem Stammumfang von über 60 cm dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen der gleichen Art als Hochstamm zu ersetzen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen.

Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend.

4.5 Bei allen Bauvorhaben ist zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN 18920 zu beachten.

4.6 Gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB sind die neu zu erstellenden Straßenverkehrsflächen mit Straßenbäumen im Abstand von ca. 15 m zu bepflanzen.

5. Sichtdreiecke

5.1 Bezogen auf die Fahrbahnoberkante sind in den Sichtdreiecken nur solche bauliche Anlagen, Pflanzen und Gehölze zulässig, die eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten.

6. Oberflächenentwässerung und Gewässer

6.1 Für die Versickerung des Oberflächenwassers von den Straßenflächen und den privaten Grundstücken, ist in den Quartieren 1 bis 3 eine allgemeine Geländeaufhöhung unter Niveau dem der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Die privaten Grundstücke müssen das Oberflächenwasser der Straßen aufnehmen und versickern. Durch die Geländeaufhöhung ist ein Mindestabstand von Sohle Versickerungsanlage zum mittleren maximalen Grundwasser von i.d.R. 1,0 m zu gewährleisten. Es ist nur eine oberflächige Versickerung wie Flächen- und Muldenversickerung zulässig. Unterirdische Versickerungsanlagen sind hier nicht zulässig.