

# TEIL B - TEXT -

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. In den Baugebieten 2-4 (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sowie die nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen freier Berufe, nicht zulässig.  
§ 1(5 und 6) BauNVO
2. Im Baugebiet 1 (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Zif. 2-5 BauNVO nicht zulässig.  
§ 1(6) BauNVO
3. Im Baugebiet 1a (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Zif. 2,4+5 BauNVO nicht zulässig.  
§ 1(6) BauNVO
4. In den Baugebieten 3+4 sind je selbständig nutzbarem Wohngebäudeteil max. 2 Wohneinheiten zulässig.  
§ 9(1) Zif.6 BauGB
5. Garten-/ Gerätehäuser, sowie Abfallbehälterboxen als Nebenanlagen sind in allen Baugebieten als freistehende Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Alle Anlagen dieser Art sind dabei durch Rank- und Schlinggewächse zu begrünen und in geeigneter Weise in die Freiflächen zu integrieren.  
§ 23 Abs. 5 BauNVO)
6. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist soweit Festsetzungen getroffen sind, nur auf / in den festgesetzten Flächen und Anlagen zulässig. Tiefgaragen sind nur zulässig sofern diese nicht ins Grundwasser eingreifen.  
§ 9 (1) Zif. 4 BauGB
7. In den Baugebieten 2-4 ist allgemein eine II-geschossige Bauweise zulässig, wenn dabei eine Firsthöhe von 8.50 m, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche nicht überschritten wird. Für die I-geschossigen Gebäude gilt eine Höhenbegrenzung von 8,00 m.  
§ 9(2) BauGB

## Grünplanerische Festsetzungen

8. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz gem. Textziffer 9 zu schaffen.  
§ 9 (1) 25 BauGB
9. Die mit der Bindung für die Bepflanzung festgesetzten Flächen sind flächendeckend mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Anteil für Einzelbäume (heimische Laubbäume –Eichen-Hainbuchengesellschaft mit mittlerer bis großer Kronenentwicklung Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) sollte je 100 qm Grundstücksfläche ein Baum betragen.  
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
10. Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.  
§ 9 (1) 20 BauGB

11. Von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken über eine belebte Bodenzone zu versickern.  
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

12. Alle zu erhaltenden sowie neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> zu versehen.  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO)

13. Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Ergeschoßfußboden) im Baugebiet 4 darf auf die Höhe des angrenzenden Verkehrsfläche 0,36 m nicht überschreiten.

14. Als Einfriedigung zu der Erschließungsstichstraße sind nur Laubholz – Hecken z.B. Buchen, Feldahorn, Weißdorn - zulässig. Ansonsten sind die Vorgärten offen zu gestalten.

18.01.2001