

TEIL B: Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Nicht zulässig sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr.1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, (Nr.4) Gartenbaubetriebe sowie (Nr.5) Tankstellen.
- 1.2. Auf dem Teilflurstück 479 ist eine max. Grundfläche von 900 m² zulässig, die für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 90 % überschritten werden darf.
Auf dem Teilflurstück 522 ist eine max. Grundfläche von 300 m² zulässig.
- 1.3. Baugrenzen dürfen für Treppen zweimal in einer max. Breite von 3 m um bis zu 3 m überschritten werden.
- 1.4. Die max. Firsthöhe von 23,0 m über der planerischen Bezugshöhe von 43,2 m über DHHN2016 darf für technische Anlagen (z.B. Photovoltaik, Ablüftung, ...) bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

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

- 2.1. Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Hierzu verpflichtet ist der Grundstückseigentümer.
- 2.2. Stellplätze, Fußwege sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes oder Porenpflaster mit mehr als 10 % Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen u. ä.). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 2.3. Im Geltungsbereich sind 6 Bäume der Pflanzenliste I oder II zu pflanzen.
- 2.4. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mindestens 100 m² mit Arten der Pflanzenliste III zu pflanzen.
- 2.5. Zur Fassadenbegrünung sind an den geschlossenen Außenwänden im Maximalabstand von 1 m Kletterpflanzen der Pflanzenliste IV zu setzen.