

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - **WA I** und **WA II** sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA II** sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
- ausnahmsweise zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Innerhalb des Mischgebietes - **MI** sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4, 5 BauNVO

- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA I** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes - **WA II** wird gemäß §17 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 festgesetzt. Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig.

Innerhalb des Mischgebietes - **MI** ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 festgesetzt. Maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25% überschritten werden.

- 3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO)**
- 3.1 Müllstandplätze sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder baulich zu integrieren. Car-Ports und freistehende Garagen sind mit geeigneten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.2 Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 5 Grad sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 7cm) und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.3 Private Erschließungswege und Stellplatzanlagen sind mit fugenreichem (mind. 20 % nicht versiegelter Fugenanteil) bzw. versickerungsfähigem Material herzustellen, welches eine Versickerung von mind. 20% des anfallenden Niederschlags ermöglicht. In Verbindung hiermit sind versiegelte Flächen nach Möglichkeit so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden, privaten Grünflächen versickern kann.
- 3.4 Die aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und zu unterhalten.