

## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

nach § 9 BauGB und BauNVO

(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

### **a) Art der baulichen Nutzung**

(§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen (PG) sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO).

### **b) Maß der baulichen Nutzung**

(§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 der BauNVO genannten Anlagen ist max. auf eine GRZ von 0,5 zulässig.

### **c) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die privaten Grünflächen (PG) und die öffentlichen Grünflächen (ÖG) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

### **d) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 und 89 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 sowie Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

- d.1) Im Allgemeinem Wohngebiet (WA) beträgt die maximale Traufhöhe der Hauptdächer 4,0 m. Die Traufhöhe ist bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche von 43,00m nach DHHN92.
- d.2) Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Einordnung einer Einfriedung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,5 m nicht überschreiten und darf nicht blickdicht ausgeführt werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG i.V.m. § 81 BbgBO).

### **e) Textliche Festsetzungen der Grünordnung**

- e.1) Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Vom 18. September 2013 zu pflanzen, dabei ist je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens eine Pflanze zu pflanzen. (gem. Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nummer 25a)
- e.2) Zur vollständigen Kompensation der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe sind innerhalb des Plangebiets 7 Stück klein bis mittelkronige Bäume (z. B. Obstbäume) als Hochstamm in der Pflanzqualität mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. (gem. Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nummer 25 a)