

# Teil B - Text -

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

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1. Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs. 3 BauNVO des Baugebiets mit der Bezeichnung „WA2“ dürfen die Flächen der Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit der Bezeichnung „zu WA2“ mit angerechnet werden.
  - 2.2. In dem Baugebiet mit der Bezeichnung „WA2“ darf die maximal zulässige GRZ von 0,44 zur Errichtung der festgesetzten Tiefgarage unterhalb der festgesetzten Höhenlage von 29,25 m ü. NHN auf maximal 0,77 überschritten werden.
  - 2.3. In den Baugebieten mit den Bezeichnungen „WA1“, „WA3“ und „WA4“ darf die festgesetzte GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Anlagen jeweils bis zu einer GRZ von 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.
  - 2.4. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 BauNVO werden bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Höhenlage von 29,25 m ü. NHN in den Baugebieten mit den Bezeichnungen „WA1“ und „WA3“ bzw. von 29,40 m ü. NHN in dem Baugebiet mit der Bezeichnung „WA1“ bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitgerechnet.
  - 2.5. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, sofern sie in der Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben oder um mindestens 2 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt errichtet werden.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.1. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen und Loggien um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie dabei die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht überbauen und einen Abstand von mindestens 3,50 m zu den Flächen zur Anpflanzung oder Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zu dem festgesetzten Knick, zu den festgesetzten Baumstandorten oder zu den in das Plangebiet hereinragende Bäume einhalten.
4. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt
  - 4.1. Die ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sowie die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
5. Begrünungsmaßnahmen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen
  - 5.1. Die maximal bis 20 Grad geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen, Oberlichter und technische Anlagen zugelassen werden.
  - 5.2. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme erforderlicher befestigter Flächen für Wohnhöfe, Wege, Spielflächen, Freitreppen und Terrassen mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
  - 5.3. Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gem. Pflanzliste).
  - 5.4. Für die Baumpflanzungen standortgerechte Laubbäume (gem. Pflanzliste) zu verwenden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Verschiebungen bis zu 5,00 m ausnahmsweise zulässig.
  - 5.5. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens, unzulässig.
6. Gestaltungsvorschriften gem. § 92 LBO (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)
  - 6.1. Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.