



**Textliche Festsetzungen**

<p><b>A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)</b></p> <p><b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)</b></p> <p><b>1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – 3 gem. § 4 BauNO V. m. § 1 BauNO V. m.</b></p> <p>(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNO V. m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude</li> <li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNO V. m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> </ul> <p>(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNO V. m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen für Verwaltungen</li> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> </ul>	<p>4.1.2 Darüber hinaus sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie 7 überlicher Verkehrsfläche und vorwider, d. h. der Straße im orientierten Baugrenz und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien, zulässig.</p> <p>4.1.3 Tiergaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus dürfen die festgesetzten überbaubaren Flächen durch Tiergaragen im Rahmen der maximal zulässigen GRZ überschritten werden.</p> <p>4.2 Nebenanlagen</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig.</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNO sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.</p> <p>5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB</p> <p>Für die Wohngebiete WA 1 und 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Die Doppelhaushälfte gilt als 1 Wohngebäude.</p>
<p><b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB</b></p> <p><b>1.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNO V. m. § 9 Abs. 3 BAUGB</b></p> <p>2.1.1 Die Höhenangaben sind auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,60 m nicht überschreiten.</p> <p>Bezugshöhe für diese zulässige OKF Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittellinie des geplanten Gebäudes (Mittellinie Einzelhaus bzw. Mittellinie Doppaufbau) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlinie der in Baugruben entlang der Straßenbegrenzungslinie zweifach festgesetzten Höhenabzugspunkte für das jeweilige Gebäude einseitig durch Interpolation ermittelbar. Ist in der Planung ein dieser Stelle kein Höhenabzugspunkt angegeben, gilt der nächstgelegene Höhenabzugspunkt. Bei Erdgrundstücken kann zwischen 2 Höhenabzugspunkten gewählt werden. Die OKF-EG darf maximal 0,5 m über diesen Höhenabzugspunkt liegen, d. h. eine Unterschreitung ist zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.</p> <p>Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,</li> <li>- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder</li> <li>- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.</li> </ul> <p>2.1.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen / Tiergaragen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.</p>	<p><b>6.1 Begründung von Flachdächern, Carports und Garagen</b></p> <p>Flachdächer der Hauptgebäude (zuzüglich in WA 3) sowie der Garagen und Carports sind, sofern sie nicht durch technische Anlagen (Haustechnische Anlagen, Oberlichter, Lüftungsgroße, Kamine, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, etc.) oder durch Dachterrassen zu begründen. Es ist ein Substratbau von mind. 10 cm vorzusehen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Grünschichtung anzulegen und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.</p> <p><b>6.2 Beleuchtung</b></p> <p>Innerhalb des Planbereichs sind für die Straßen-, Parkplatz- und Baustellenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten im freileuchtenden Lichtbereich zu verwenden (keine halogenen, warmweißen Straßenlaternen mit hohem UV-Anteil). Die Lampen sind so auszurichten, dass sie zudem nach unten abstrahlen (keine weitreichende, horizontale Abstrahlung).</p> <p><b>7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BESONNENHEITSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB</b></p> <p><b>7.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen</b></p> <p>Innerhalb der in der Planung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle) mit einer Höhe von 3,0 m über natürlichen Gelände zu errichten.</p> <p><b>7.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Außenlämpgel)</b></p> <p>Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 ermittelte gesamte bewertete Bau-Schallmaß <math>R_{w,ext}</math> aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift:</p> $R_{w,ext} = L_{w,ext} - K_{ext}$ <p>Das gesamte bewertete Bau-Schallmaß <math>R_{w,ext}</math> der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen. Das gesamte bewertete Bau-Schallmaß <math>R_{w,ext}</math> der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Betriebsräume in Krankenanstalten und Sanitärorten muss mindestens 35 dB betragen.</p> <p>Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Bestimmung des gesamten bewerteten Bau-Schallmaßes <math>R_{w,ext}</math> der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlämpgel <math>L_{w,ext}</math> ist in der Planung anzugeben (siehe auch Anlage der textlichen Festsetzungen).</p> <p>Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlämpgel <math>L_{w,ext}</math> unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudeflächen tatsächlich niedriger ist, als in der Planung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schallmaß-Maßen <math>R_{w,ext}</math> zulässig.</p> <p><b>Anforderungen an Schallschirmen</b></p> <p>Schallschirme, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlämpgel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallschirmenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schallschirme bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.</p> <p>Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.</p>
<p><b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB</b></p> <p><b>1.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNO V. m. § 9 Abs. 3 BAUGB</b></p> <p>2.1.1 Die Höhenangaben sind auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,60 m nicht überschreiten.</p> <p>Bezugshöhe für diese zulässige OKF Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittellinie des geplanten Gebäudes (Mittellinie Einzelhaus bzw. Mittellinie Doppaufbau) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlinie der in Baugruben entlang der Straßenbegrenzungslinie zweifach festgesetzten Höhenabzugspunkte für das jeweilige Gebäude einseitig durch Interpolation ermittelbar. Ist in der Planung ein dieser Stelle kein Höhenabzugspunkt angegeben, gilt der nächstgelegene Höhenabzugspunkt. Bei Erdgrundstücken kann zwischen 2 Höhenabzugspunkten gewählt werden. Die OKF-EG darf maximal 0,5 m über diesen Höhenabzugspunkt liegen, d. h. eine Unterschreitung ist zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.</p> <p>Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,</li> <li>- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder</li> <li>- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.</li> </ul> <p>2.1.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen / Tiergaragen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.</p>	<p><b>8.1 Pflanzung von Schnitthecken (M 1)</b></p> <p>Im Bereich der in der Planung festgesetzten Flächen sind einreihige Schnitthecken zu pflanzen. Für die Maßnahme sind eine oder mehrere der folgenden Pflanzenarten zu verwenden:</p> <p>Qualität: Heckentyp 2 x v. m. b., mB., 150-175 3,5 St. / lfdm</p> <p>Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Carpinus betulus Hainbuche</li> <li>Cornus mas Korneiche</li> <li>Cornus sanguinea Hartweige</li> <li>Corylus avellana Hasel</li> <li>Prunus cerasifera Schlehdorn</li> <li>Fagus sylvatica Buche</li> <li>Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster</li> <li>Taxus baccata Eibe</li> <li>Thuja occidentalis Lebensbaum</li> </ul> <p>Jedoch keine Prunus spec. – Lorbeerarten</p> <p><b>8.2 Anreicherung des Gartenlands (M 2)</b></p> <p>Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grundstücke</p> <p>Auf den privaten Grundstücken sind mindestens 2 Kleinbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Dabei muss mindestens 1 Baum im Vorgartenbereich (Def. Vorgarten siehe textl. Festsetzung Nr. 13.1.2) gepflanzt werden, siehe auch Festsetzung 8.2.3. Der erforderliche nachbarschaftliche Grenzabstand ist zu beachten.</p> <p>Qualität: H, 3 x v. m. b., 12 – 14 Stk je Grundstücks 2 Kleinbäume</p> <p>Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acer campestre 'Nannin' Kugel-Feldahorn</li> <li>Azalea indica 'Amabilis' Azalee</li> <li>Carpinus betulus 'Frans Fontaine' Schmiedel-Eiche</li> <li>Quercus exoniensis 'Nana' Kieferleiche</li> <li>Malus sylvestris 'Spartan' Zierapfel</li> <li>Rosa sp. Kletterrose</li> <li>Prunus cerasifera 'Nana' Schlehdorn</li> <li>Prunus serotina 'Zierkirsche' Zierkirsche</li> <li>Sorbus aucuparia 'Edules' Vogelbeere</li> <li>Sorbus domestica 'Brenner's' Esbrenner</li> <li>Tilia platyphyllos 'Brenner's' Tilia</li> <li>Ulmus procumbens 'Serrata' Sommerlinde</li> <li>Thuja occidentalis Eibe</li> </ul>
<p><b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB</b></p> <p><b>1.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNO V. m. § 9 Abs. 3 BAUGB</b></p> <p>2.1.1 Die Höhenangaben sind auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,60 m nicht überschreiten.</p> <p>Bezugshöhe für diese zulässige OKF Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittellinie des geplanten Gebäudes (Mittellinie Einzelhaus bzw. Mittellinie Doppaufbau) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlinie der in Baugruben entlang der Straßenbegrenzungslinie zweifach festgesetzten Höhenabzugspunkte für das jeweilige Gebäude einseitig durch Interpolation ermittelbar. Ist in der Planung ein dieser Stelle kein Höhenabzugspunkt angegeben, gilt der nächstgelegene Höhenabzugspunkt. Bei Erdgrundstücken kann zwischen 2 Höhenabzugspunkten gewählt werden. Die OKF-EG darf maximal 0,5 m über diesen Höhenabzugspunkt liegen, d. h. eine Unterschreitung ist zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.</p> <p>Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,</li> <li>- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder</li> <li>- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.</li> </ul> <p>2.1.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen / Tiergaragen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.</p>	<p><b>9. BESETZUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB; § 44 LWG NRW</b></p> <p>Die Niederschlagswasser der verschiedenen Flächen (Straßen und Wege im Plangebiet, Bebauung) sind getrennt abzulassen und (der im Bauabwärtigen vorgesehenen zentralen Versickerungslage) zuzuführen.</p> <p><b>10. ZURÜHRUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINWIRKUNGEN AUSHALD DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A BAUGB; § 44 LWG NRW</b></p> <p>Der anteilig externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 4.800 Ökoprokton auf dem Ökoprokton Plan (Punktoökton) durch die Ausgestaltung der 1-24250511-018 und der Gemarkung Maternborn, Flur 50, Flurstück 22).</p> <p><b>B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)</b></p> <p><b>11. ÄUSSERE GESTALTUNG</b></p> <p><b>11.1 Fassadengestaltung</b></p> <p>11.1.1 Für die Fassadengestaltung sind Klinker- und Natursteinmauerwerkformen, Putzfasaden sowie Kombinationen aus Naturstein, Vollsteinmauerwerk (RAL 1013, 1015, 9001, 9002, 9010, 9019), gedocktem Geib (RAL 1100-1002), Ocker (RAL 8001, 1024), gedocktem Rot bis Dunkelbraun (RAL 2013, 3000-3005, 3007, 3009, 3016, 3022, 3031, 8001, 8004, 8012, 8029) und Graudün (RAL 7003-7008, 7009, 7042, 7044-7047) zulässig.</p> <p>11.1.2 Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.</p> <p>11.1.3 Für untergeordnete Bauteile (Anteil &lt; 30 % der jeweiligen Fassadenseite, z. B. Erker, Hausgiebel, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien und Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerkstilimitierende Verkleidungen nicht zulässig sind.</p> <p><b>11.2 Dachform/Stufelgeschoss</b></p> <p>11.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flach-, Putz- oder Satteldächer auszubilden. Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.</p> <p>11.2.2 Putzdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 20° gem. vorgegebener Neigungstrag (siehe Planertrag) zulässig. Giebelnehrer geneigte Putzdächer mit einem Firstvorsprung von max. 1,50 m sind zulässig.</p> <p>11.2.3 Flachdächer der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6.1, hier sind nicht auch Maßnahmen beschreiben).</p> <p>11.2.4 Bei Doppelhausbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.</p> <p>11.2.5 Das oberste Geschoss bei Flachdachbauten als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW muss alleseitig mindestens um 1,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen (rinder: Stufelgeschoss).</p> <p><b>11.3 Dachaufbauten und Dachschneitte</b></p> <p>11.3.1 Dachaufbauten u. Dachschneitte sind in der Summe bis zur halben Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).</p> <p>11.3.2 Dachaufbauten u. Dachschneitte dürfen je Ebeneelement nicht mehr als 4,50 m breit sein. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).</p> <p>11.3.3 Der seitliche Abstand von Dachaufbauten und Dachschneitten zum Dachrand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,50 m betragen. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten die breiteste Stelle von Außenkante zu Außenkante (ohne Rinne).</p> <p>11.3.4 In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschiebe-, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.</p> <p>11.3.5 Bei Putzdächern sind Dachaufbauten unzulässig.</p> <p><b>11.4 Dachdeckung</b></p> <p>11.4.1 Für die Dachdeckung sind gedockte Farbtole aus dem Farparkettrot-braun (RAL 3003-3005, 3007, 3009, 3011), Braun (RAL 8002-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8019, 9022, 9024, 9025, 9029), graubraunrot (RAL 7005, 7006, 7009-7013, 7015, 7016, 7021-7024, 7026, 7037, 7039, 7043) und schwarz (RAL 9004, 9005, 9011, 9017) zulässig. Es sind matt- und unglasierten Ziegel zulässig. Dachdeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind für Hauptgebäude nicht zulässig. *) RAL classic, Ausgabe 1998</p>
<p><b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB</b></p> <p><b>1.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNO V. m. § 9 Abs. 3 BAUGB</b></p> <p>2.1.1 Die Höhenangaben sind auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,60 m nicht überschreiten.</p> <p>Bezugshöhe für diese zulässige OKF Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittellinie des geplanten Gebäudes (Mittellinie Einzelhaus bzw. Mittellinie Doppaufbau) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlinie der in Baugruben entlang der Straßenbegrenzungslinie zweifach festgesetzten Höhenabzugspunkte für das jeweilige Gebäude einseitig durch Interpolation ermittelbar. Ist in der Planung ein dieser Stelle kein Höhenabzugspunkt angegeben, gilt der nächstgelegene Höhenabzugspunkt. Bei Erdgrundstücken kann zwischen 2 Höhenabzugspunkten gewählt werden. Die OKF-EG darf maximal 0,5 m über diesen Höhenabzugspunkt liegen, d. h. eine Unterschreitung ist zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.</p> <p>Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,</li> <li>- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder</li> <li>- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.</li> </ul> <p>2.1.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen / Tiergaragen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.</p>	<p><b>12. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 I UND § 9 BAUGB</b></p> <p>Für alle Pflanzmaßnahmen gilt die Pflanzung sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Spezifische Begriffsbestimmungen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung durchzuführen.</p> <p><b>8.2.3 Sonstige Begründungen der privaten Grundstücke</b></p> <p>Die Begründung der Vorgärten (siehe Def. 13.1.2) hat zu 20 % mit Gehölzen I. und II. Ordnung zu erfolgen (siehe auch Festsetzung Nr. 8.2 – M2). Die übrigen Flächen sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung von Stein-, Kies- oder Pflasterflächen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zwangungen, Zufahrten, Stellplätze, Müllbehälteranlagen und technische Anlagen zur Energieerzeugung (z. B. Wärmepumpen) sowie Spitzstützen entlang der Fassade. Belästigende Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Wasserdrainage bestehende Flächen (z. B. Rasengelände, Wassergräben, Oberlichter, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflastersteine o. Ä.) werden zur Hälfte angerechnet.</p> <p>Weitere Festsetzungen zu den Vorgärten siehe auch Festsetzung Nr. 13.1.</p>
<p><b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB</b></p> <p><b>1.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNO V. m. § 9 Abs. 3 BAUGB</b></p> <p>2.1.1 Die Höhenangaben sind auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,60 m nicht überschreiten.</p> <p>Bezugshöhe für diese zulässige OKF Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittellinie des geplanten Gebäudes (Mittellinie Einzelhaus bzw. Mittellinie Doppaufbau) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlinie der in Baugruben entlang der Straßenbegrenzungslinie zweifach festgesetzten Höhenabzugspunkte für das jeweilige Gebäude einseitig durch Interpolation ermittelbar. Ist in der Planung ein dieser Stelle kein Höhenabzugspunkt angegeben, gilt der nächstgelegene Höhenabzugspunkt. Bei Erdgrundstücken kann zwischen 2 Höhenabzugspunkten gewählt werden. Die OKF-EG darf maximal 0,5 m über diesen Höhenabzugspunkt liegen, d. h. eine Unterschreitung ist zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.</p> <p>Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,</li> <li>- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder</li> <li>- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.</li> </ul> <p>2.1.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen / Tiergaragen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.</p>	<p><b>12. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 I UND § 9 BAUGB</b></p> <p>Für alle Pflanzmaßnahmen gilt die Pflanzung sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Spezifische Begriffsbestimmungen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung durchzuführen.</p> <p><b>8.2.3 Sonstige Begründungen der privaten Grundstücke</b></p> <p>Die Begründung der Vorgärten (siehe Def. 13.1.2) hat zu 20 % mit Gehölzen I. und II. Ordnung zu erfolgen (siehe auch Festsetzung Nr. 8.2 – M2). Die übrigen Flächen sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung von Stein-, Kies- oder Pflasterflächen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zwangungen, Zufahrten, Stellplätze, Müllbehälteranlagen und technische Anlagen zur Energieerzeugung (z. B. Wärmepumpen) sowie Spitzstützen entlang der Fassade. Belästigende Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Wasserdrainage bestehende Flächen (z. B. Rasengelände, Wassergräben, Oberlichter, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflastersteine o. Ä.) werden zur Hälfte angerechnet.</p> <p>Weitere Festsetzungen zu den Vorgärten siehe auch Festsetzung Nr. 13.1.</p>
<p><b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB</b></p> <p><b>1.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNO V. m. § 9 Abs. 3 BAUGB</b></p> <p>2.1.1 Die Höhenangaben sind auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,60 m nicht überschreiten.</p> <p>Bezugshöhe für diese zulässige OKF Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittellinie des geplanten Gebäudes (Mittellinie Einzelhaus bzw. Mittellinie Doppaufbau) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlinie der in Baugruben entlang der Straßenbegrenzungslinie zweifach festgesetzten Höhenabzugspunkte für das jeweilige Gebäude einseitig durch Interpolation ermittelbar. Ist in der Planung ein dieser Stelle kein Höhenabzugspunkt angegeben, gilt der nächstgelegene Höhenabzugspunkt. Bei Erdgrundstücken kann zwischen 2 Höhenabzugspunkten gewählt werden. Die OKF-EG darf maximal 0,5 m über diesen Höhenabzugspunkt liegen, d. h. eine Unterschreitung ist zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.</p> <p>Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,</li> <li>- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder</li> <li>- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.</li> </ul> <p>2.1.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen / Tiergaragen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.</p>	<p><b>12. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 I UND § 9 BAUGB</b></p> <p>Für alle Pflanzmaßnahmen gilt die Pflanzung sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Spezifische Begriffsbestimmungen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung durchzuführen.</p> <p><b>8.2.3 Sonstige Begründungen der privaten Grundstücke</b></p> <p>Die Begründung der Vorgärten (siehe Def. 13.1.2) hat zu 20 % mit Gehölzen I. und II. Ordnung zu erfolgen (siehe auch Festsetzung Nr. 8.2 – M2). Die übrigen Flächen sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung von Stein-, Kies- oder Pflasterflächen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zwangungen, Zufahrten, Stellplätze, Müllbehälteranlagen und technische Anlagen zur Energieerzeugung (z. B. Wärmepumpen) sowie Spitzstützen entlang der Fassade. Belästigende Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Wasserdrainage bestehende Flächen (z. B. Rasengelände, Wassergräben, Oberlichter, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflastersteine o. Ä.) werden zur Hälfte angerechnet.</p> <p>Weitere Festsetzungen zu den Vorgärten siehe auch Festsetzung Nr. 13.1.</p>
<p><b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB</b></p> <p><b>1.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNO V. m. § 9 Abs. 3 BAUGB</b></p> <p>2.1.1 Die Höhenangaben sind auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG).</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses 0,60 m nicht überschreiten.</p> <p>Bezugshöhe für diese zulässige OKF Erdgeschossfußbodenhöhe ist jeweils die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittellinie des geplanten Gebäudes (Mittellinie Einzelhaus bzw. Mittellinie Doppaufbau) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlinie der in Baugruben entlang der Straßenbegrenzungslinie zweifach festgesetzten Höhenabzugspunkte für das jeweilige Gebäude einseitig durch Interpolation ermittelbar. Ist in der Planung ein dieser Stelle kein Höhenabzugspunkt angegeben, gilt der nächstgelegene Höhenabzugspunkt. Bei Erdgrundstücken kann zwischen 2 Höhenabzugspunkten gewählt werden. Die OKF-EG darf maximal 0,5 m über diesen Höhenabzugspunkt liegen, d. h. eine Unterschreitung ist zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.</p> <p>Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 6 BauNO sind in Einzelfällen Über- und Unterschreitungen von den vorgenannten Regelungen um max. 0,25 m zulässig, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert wird,</li> <li>- die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird oder</li> <li>- die seitliche Höhenanpassung unzumutbar erschwert wird.</li> </ul> <p>2.1.2 Höhenlage der Geländeoberfläche bei Grenzgaragen und deren Zufahrten:</p> <p>In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie die Oberkante der Zufahrten zu diesen Garagen / überdachten Stellplätzen / Tiergaragen an der Nachbargrenze die gem. Festsetzung Nr. 2.1.1 zu ermittelnde Bezugshöhe nicht mehr als 0,5 m überschreiten. Eine Unterschreitung der Bezugshöhe ist zulässig.</p>	<p><b>12. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 I UND § 9 BAUGB</b></p> <p>Für alle Pflanzmaßnahmen gilt die Pflanzung sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Spezifische Begriffsbestimmungen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung durchzuführen.</p> <p><b>8.2.3 Sonstige Begründungen der privaten Grundstücke</b></p> <p>Die Begründung der Vorgärten (siehe Def. 13.1.2) hat zu 20 % mit Gehölzen I. und II. Ordnung zu erfolgen (siehe auch Festsetzung Nr. 8.2 – M2). Die übrigen Flächen sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung von Stein-, Kies- oder Pflasterflächen ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zwangungen, Zufahrten, Stellplätze, Müllbehälteranlagen und technische Anlagen zur Energieerzeugung (z. B. Wärmepumpen) sowie Spitzstützen entlang der Fassade. Belästigende Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenflächen nicht überschreiten. Wasserdrainage bestehende Flächen (z. B. Rasengelände, Wassergräben, Oberlichter, Schotterrasen, versickerungsfähige Pflastersteine o. Ä.) werden zur Hälfte angerechnet.</p> <p>Weitere Festsetzungen zu den Vorgärten siehe auch Festsetzung Nr. 13.1.</p>

Vorschlagst:	Korneiche
Cornus mas	Hartweige
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Pflasterblöhen
Eucorymus europaeus	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Rhododendron
Rosa canina	Hundrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**8.3 Pflanzmaßnahmen im Bereich des Versickerungsbeckens (M 3)**

Zur Integration der versickerungsfähigen Anlage ist unmittelbar auf dem Böschungsoberlauf der Mulde eine einreihige, frostsichere Gehölzreihe mit Arten nachfolgender Liste zu pflanzen, zu entwickeln und zu unterhalten. Das Versickerungsbecken muss von Gehölzweiden frei bleiben.

Gehölze II. und III. Ordnung:

Plananzabstand: je 1,5 m / Gehölz  
Qualität: C, 31, 60 - 100 cm

Arten:

- Cornus mas Korneiche
- Cornus sanguinea Hartweige
- Corylus avellana Hasel
- Ligustrum vulgare Liguster
- Saxifraga oppositifolia Safranweide
- Salix purpurea Purpuralerpe

Die Versickerungsflächen sind als Rasenflächen mit der Rasengrünmischung 7410 (mit 40% Klüternal) der Fa. JULIWA-HESA (Fauchweise) oder vergleichbar (20 g / m²) herzustellen; die Entschlammungsflächen als Schotterrasenflächen mit der Rasengrün