

## Teil B: Text

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
2. Wird die festgesetzte Grundfläche überschritten, ist auf gleichem Grundstück Ersatz zu schaffen.
3. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.
4. Innerhalb der mit WR festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschoszahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl eingehalten wird.
5. Die nach § 9 (1) BauGB zu begründenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlagen von Wiesen, sowie durch Anpflanzen von Sträuchern aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.
6. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen zu realisieren.
8. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen zu realisieren.

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 86 BauONW

1. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlagen; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Wintergärten, Gewächshäuser oder ähnliche bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen. (§ 86 (1) BauONW)
2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den eingeschossigen Hauptgebäuden max. 0,95 m über der Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäudesprünge (max. 50% der Traulänge) werden hierdurch nicht berührt.
3. Die Oberkante der Rohdecke des Kellergeschosses darf max. 0,40m über der Mittelachse der das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.