

Textliche Festsetzungen

1) Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO

Fassadengestaltung

- Bei Hauptgruppen, Doppelhäusern und geschlossener Blöcke ist die Gestaltung der Dach- und Außenwände material-, farblich und gestalterisch auszuweisen.
- Doppelhäuser und Hauptgruppen sind nur mit einer einheitlichen Bauteile, Füll-, Trauf- und Sockelhöhe zulässig.

Dachgestaltung

- Dachschrägen und Dachaufbauten sind:
 - bei Einzel- und Doppelhäusern nur bis zu einer Breite von max. Traufabhang zulässig und müssen mindestens 1 m von der Gebäudwand entfernt sein
 - bei Hauptgruppen bzw. geschlossenen Blockreihen nur in einer Breite max. 3,0 m zulässig. Dabei ist vom innersten Abschlußkanten zum äußeren Giebel ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Zwischen zwei Giebeln ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

Höheneinschränkung

- Drempel sind im gesamten Plangebiet bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Der Bereich des Drempels ist eine Stufe in der Legung zu setzen. Stützpunkt für die Höhe ist die Mitte der Hausbreite.

- Sodern sind im gesamten Plangebiet bis zu einer maximalen Höhe 0,10 m erlaubt. Stützpunkt für die Höhe ist die Mitte der Hausbreite. Zugewandene Erdaufschlingungsfälle vor der Baulinie.

Wohnoberflächen

- Im Sonder-, Kern- und Mischgebiet sind Wohnflächen nur bis zur Höhe der jeweiligen Traufe zulässig. Dabei hat sich die Werten des Gebäude maßstabes unter anderem, Schrägheit und Einbaueinbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Höhen der Traufen sind im Sonder- oder Wohngebiet nicht um 0,5 m überschreiten. Die Breite einer Wohnfläche darf 1,0 m überschreiten.

2) Anzahl der Wohnflächen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO

- In den Plangebietstypen 9 und 10 ist je Haus maximal zwei Wohnflächen zulässig

3) Ausweisung der ausnahmsweise Zulässigkeit von allgemeinen zulaufenden Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO und Einschränkung von Nutzungen in Teilgebieten gemäß § 1 (6) BauNVO

- Der in den Plangebietstypen 2, 3 und 4 allgemeinen zulaufende Einzelhandel auf der in den EHC gekennzeichneten Bereichen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
- In den EHC gekennzeichneten Bereichen in den Plangebietstypen 2 und 4 Einzelhandel nur ausnahmsweise zulässig.
- In den Plangebietstypen 2 und 4 (Bsp. Kfz) ausnahmsweise zulaufende Einzelhandels darf nur in den gekennzeichneten Bereichen im Erdgeschoss ausgebaut werden.
- Im Kerngebiet gemäß § 5 BauNVO sind Vorgärten und Grünanlagen, deren Zweck auf Dienstleistungen Handlungen mit sozialen Charakter ausgerichtet sind nach § 5 und § 10 BauNVO unzulässig.
- Spiel- und Automatenplätze sowie Diskotheken und sonstige Freizeitanlagen nach § 1 (5) und § 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- Sonstige nicht unter dem § 1 (5) genannten Arten von Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) und § 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn die Gesamt der städtischen Umgebung erhalten bleibt.
- In Mischgebiet nach § 9 (1) Nr. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

4) Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO

- In den Plangebietstypen 9 und 10 ist an privaten Grundstücken ein Laubbaum gepflanzt oder das Landschaftsbildgestaltungs Fachverfahren fachgerecht zu pflanzten und dauerhaft zu erhalten.
- In den Plangebietstypen 9 und 10 ist an angrenzenden 200 m nicht bebauten Grundstücksgrenzen ein Laubbaum gepflanzt oder das Landschaftsbildgestaltungs Fachverfahren fachgerecht zu pflanzten und dauerhaft zu erhalten.
- Grünland-Landschaftsgestaltung Fachverfahren sind in den Wohngebieten Einrichtungen nur in Form von Hecken zu errichten. Hierbei dürfen nur reifen, laubbäume, Laubbäume, Buchen oder Felsen als Pflanze verwendet werden.
- Neuanlage von Grünflächen und nur auf der Grundstücksbegrenzung gegenüber der Heideanlage sind im Vordergrund mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
- Gärten und Rasenflächen sind bis zu einer Dachhöhe von 20 cm erhöht zu betonen.

5) Bauweise und sonstige Anforderungen zum Schutz vor Schäden im Umweltschutzbereich (s.d. Entwurf) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO

- Im Plangebiet sind passive Schutzmaßnahmen durchzuführen, die den Schaden abmildern und die Auswirkungen von Luftverschmutzung (§ 1 (5) BauNVO) zu mindern, damit ein folgendes Schadensniveau erreicht wird:

Lager- ort [m²]	Bestandteil [m²]	maximaler Luftstrom [m³/s]	erforderliche Windfäch [m²]	Windfäch [m²]	Windfäch [m²]	Windfäch [m²]	Windfäch [m²]	Windfäch [m²]	Windfäch [m²]
1	64,43	61,45	40	35	36,9	29,1	29,1	29,1	29,1
2	63,97	61,45	40	40	39,3	30,7	30,7	30,7	30,7
3	68,72	73,72	50	45	45,6	35,1	35,1	35,1	35,1
4	73,72	76,45	50	50	45,6	35,1	35,1	35,1	35,1

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauNVO

- in den Plangebietstypen 2, 3 und 4 die zulässige max. Gebäudehöhe, die zulässige Anzahl und die zulässige Anzahl der zulässigen Gebäudehöhen

6) Geforderter Wohnungsgehalt gemäß § 1 (1) Nr. 7 - in den mit so gekennzeichneten Bereichen sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden können. 7) Garagen und Stellplätze gemäß § 12 und 21 BauWO - In den Plangebenen 0 und 1 sind Tiefgaragen und Stellplätze zulässig. - In den Plangebenen 1-8, 11-13 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig. Die Tiefgaragen sind aber unterhalb der Geländeoberfläche gewachsenen Boden zu errichten. 8) Grundfläche gemäß § 19 BauWO	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 5 BauO) Flächen für den Gemeinbedarf Besondere Zweckbestimmung Soziale Zwecke Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauO) Flächen für den Gemeinbedarf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentl. Parkflächen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauO) Öffentl. Grünfläche Öffentliche Grünfläche Park-Anlage Zweckbestimmung Spielplatz / Sportbereich - A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UU, UV, UW, UX, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ	in den mit so gekennzeichneten Bereichen sind nur Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbau gefördert werden können. In den Plangebenen 0 und 1 sind Tiefgaragen und Stellplätze zulässig. In den Plangebenen 1-8, 11-13 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig. Die Tiefgaragen sind aber unterhalb der Geländeoberfläche gewachsenen Boden zu errichten. Grundfläche gemäß § 19 BauWO Koordinatenverzeichnis Straßenansichten <table border="1"> <thead> <tr> <th>Punkt-Nummer</th> <th>x-Koordinate</th> <th>y-Koordinate</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>2</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>3</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>4</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>5</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>6</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>7</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>8</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>9</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>10</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>11</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>12</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>13</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>14</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>15</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>16</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>17</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>18</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>19</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>20</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>21</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>22</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>23</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>24</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>25</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>26</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>27</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>28</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>29</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>30</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>31</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>32</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>33</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>34</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>35</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>36</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>37</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>38</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>39</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>40</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>41</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>42</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>43</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr> <tr><td>44</td><td>200000,000</td><td>500000,000</td></tr></tbody></table>	Punkt-Nummer	x-Koordinate	y-Koordinate	1	200000,000	500000,000	2	200000,000	500000,000	3	200000,000	500000,000	4	200000,000	500000,000	5	200000,000	500000,000	6	200000,000	500000,000	7	200000,000	500000,000	8	200000,000	500000,000	9	200000,000	500000,000	10	200000,000	500000,000	11	200000,000	500000,000	12	200000,000	500000,000	13	200000,000	500000,000	14	200000,000	500000,000	15	200000,000	500000,000	16	200000,000	500000,000	17	200000,000	500000,000	18	200000,000	500000,000	19	200000,000	500000,000	20	200000,000	500000,000	21	200000,000	500000,000	22	200000,000	500000,000	23	200000,000	500000,000	24	200000,000	500000,000	25	200000,000	500000,000	26	200000,000	500000,000	27	200000,000	500000,000	28	200000,000	500000,000	29	200000,000	500000,000	30	200000,000	500000,000	31	200000,000	500000,000	32	200000,000	500000,000	33	200000,000	500000,000	34	200000,000	500000,000	35	200000,000	500000,000	36	200000,000	500000,000	37	200000,000	500000,000	38	200000,000	500000,000	39	200000,000	500000,000	40	200000,000	500000,000	41	200000,000	500000,000	42	200000,000	500000,000	43	200000,000	500000,000	44	200000,000	500000,000
Punkt-Nummer	x-Koordinate	y-Koordinate																																																																																																																																							
1	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
2	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
3	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
4	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
5	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
6	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
7	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
8	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
9	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
10	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
11	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
12	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
13	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
14	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
15	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
16	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
17	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
18	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
19	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
20	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
21	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
22	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
23	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
24	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
25	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
26	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
27	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
28	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
29	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
30	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
31	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
32	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
33	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
34	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
35	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
36	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
37	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
38	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
39	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
40	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
41	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
42	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
43	200000,000	500000,000																																																																																																																																							
44	200000,000	500000,000																																																																																																																																							