



**Teil B - Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**MI 1 / MI 2 / MI 3 Mischgebiet nach §6 BauNVO**

- (1) Abweichend von der in § 6 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzung sind im MI 1, MI 2, MI 3 nicht zulässig:
  - Tankstellen
  - Vergnügungsfstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, diese sind auch nicht ausnahmsweise zulässig

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Geschossanzahl festgelegt.

MI 1	GRZ 0,4	GFZ 0,6	Geschossanzahl: II
MI 2	GRZ 0,4	GFZ 0,4	Geschossanzahl: I
MI 3	GRZ 0,6	GFZ 0,6	Geschossanzahl: II

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird die maximale Traufhöhe der neu zu errichtenden baulichen Anlagen im MI 2 und MI 3 mit 6,00 Meter festgesetzt. Höhenbezugspunkt ist der vorhandene Abwasserschacht in der Kleiststraße. Dieser entspricht 98,8 m NHN

**3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

**MI 1 und MI 2**

- (1) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß § 12 (6) BauNVO, sind Garagen und Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge.
- (3) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 19 BauGB sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

**MI 3**

- (1) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände untereinander auf dem Grundstück nicht eingehalten werden müssen bzw. Baukörperlängen über 50 Meter zulässig sind
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- (3) Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 19 BauGB sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

**Planzeichen**

Art der Mischz.	Maß	Grundz.	Gesch.	Gesch.	maxim. baulich	Höhen an der	Bauw.	Baugre	Offene	Abweich dass se nicht ei über 50	Einzel	Verke	Verkehr	Privat	Einfahr	Zufahr	Grünt	Planur Maß	Umgre Strauc (§ 9 At	Umgre sonst (§ 9 At	Erhalt.
MI	GRZ	GFZ	II	TH max	⊕	⊕	---	o	a	△ ED	▨	PV	▨	▨	▨	▨	Grünt	Planur Maß	Umgre Strauc (§ 9 At	Umgre sonst (§ 9 At	Erhalt.

**4. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf dem Grundstück werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer festgesetzt. Auf dem Grundstück werden Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 i.V. mit § 9, Abs. 1, Ziffer 25 BauGB festgesetzt. (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichbilanz)

Folgende Pflanzliste ist Bestandteil der Festsetzungen

- a) Bäume
  - Taubeneiche ( Quercus petraea )
  - Sandbirke ( Betula pendula )
  - Vogelbeere ( Sorbus aucuparia )
  - Hainbuche ( Carpinus betulus )
  - Stieleiche ( Quercus robur )
  - Winterlinde ( Tilia cordata )
  - Weitere Arten
    - Hasel ( Corylus avellana )
    - Hirnbeere ( Rubus idaeus )
    - Wildapfel ( Malus silvestri )
    - Wildbirne ( Pyrus communis )
- b) Als Hecken sind zu pflanzen:
  - Weißdorn ( Crataegus monogyna u. oxycantha )
  - Hainbuche ( Carpinus betulus )
- c) Zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen sind zu pflanzen:
  - Wilder Wein ( Parthenocissus quinquefolia )
  - Gemeine Waldrebe ( Clematis sinensis )
  - Efeu ( Hedera helix )
  - Kletterarten

**5. Regenwasserbehandlung**

Das unbelastete Oberflächenwasser ist vor Ort unter Beachtung der wasserrechtlichen Bestimmungen und der hydrologischen Verhältnisse zu versickern.