

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

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 | Sträucher |
| - Taubeneiche (Quercus petraea) | - Salweide (Salix caprea) |
| - Sandbirke (Betula pendula) | - Schlehe (Prunus spinosa) |
| - Vogelbeere (Sorbus aucuparia) | - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| - Hainbuche (Carpinus betulus) | - Ingr. Weißdorn (Crataegus monogyna) |
| - Stieleiche (Quercus robur) | - Steinbeere (Rubus saxatilis) |
| - Winterlinde (Tilia cordata) | - Einh. Wildrose (Rosa spp.) |

Weitere Arten

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| - Hasel (Corylus avellana) | Veredelte Obstbäume |
| - Himbeere (Rubus idaeus) | - Apfel |
| | - Birne |
| - Wildapfel (Malus silvestri) | - Pflaume |
| - Wildbirne (Pyrus communis) | - Süßkirsche / Sauerkirsche |













- 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)
 - Klimmerarten

5. Regenwasserbehandlung

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

Planzeichen

	Art
	Misc
	Mal
GRZ	Grur
GFZ	Gesr
II	Gesr
TH _{max}	max baul
	Höh an d
	Bau
	Baug
o	Offer
a	Abw dass nicht über
	Einze
	Veri
	Verk
	Priva
	Einfa
	Zufal
	GrÜ
	Planr Maßr
	Umgr Sträl (§ 9 /
	Umgr sonst (§ 9 /
	Erhal