

Textliche Festsetzungen

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberfläche des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OFFEG) darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe) (§ 9 (2) BauGB).

Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

2. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nur unter der Voraussetzung um bis zu 50 % überschritten werden, dass die betreffenden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten u. ä. wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster (mehr als 25 % Fugenanteil), Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. und die betreffenden, nichttransparenten Dachflächen dauerhaft begrünt werden. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern Belange des Grundwasserschutzes dagegenstehen (§ 19 (4) BauNVO).

3. Für die Versiegelung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist je angefangene 200 m² befestigte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum wie Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Eberesche, Feldahorn, Vogelkirsche zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen.

4. für die Änderungsbereiche nicht zutreffend

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.

Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:

a) Je 1,5 m² Bepflanzungsfläche ist ein standortheimischen Laubgehölz (Pflanzenliste 2, s. Begründung) zu pflanzen.

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

b) Je angefangene 50 m² Bepflanzungsfläche ist ein standortheimisches baumartiges Laubgehölz (Pflanzenliste 1, s. Begründung) zu pflanzen.

c) Bis zu 40 % der zu pflanzenden Gehölze können außerhalb der festgesetzten Fläche auf dem Grundstück nachgewiesen werden, sofern sie nach Art und Anzahl a) und b) entsprechen.

d) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

e) Innerhalb eines Abstands von 5 m von der landschaftsseitigen Grundstücksgrenze sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig.

6. Als Ausgleichsmaßnahme ist je angefangene 70 m² versiegelter Grundstücksfläche 1 Laubbaum der unter Ziff. 5 b) der textlichen Festsetzungen genannten Arten zu pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges zu ersetzen.