

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Mischgebiet (MI)  
Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2  
Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) gelten nur insoweit, als diese nicht durch die überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt werden.  
Es sind höchstens 3 Vollgeschosse, ohne Dachausbau und ohne Kniestock erlaubt.  
Zulässig sind Wohngebäude und die ausschließlich den Bedürfnissen der Bewohner dienenden Anlagen der Ver- und Entsorgung.  
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur die unter § 6 Abs. 2 Nr.1 - 3 aufgeführten Nutzungen zulässig. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind unzulässig.
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - 2.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
  - 2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen.
3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Im Mischgebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig;  
pro Wohneinheit bis 100 m<sup>2</sup> NF müssen mindestens 1 Stellplatz und über 100 m<sup>2</sup> NF 2 Stellplätze vorhanden sein.
4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN  
(§ 9 Abs 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 und Abs. 6 sowie § 9 Abs. 2 BbgBO)
  - 4.1 Als Geländeoberfläche, auch im Sinne der BbgBO §2 Abs.6, wird die mittlere Höhe des Gehwegs der öffentliche Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt (B109) festgesetzt. Die Traufhöhe (äußerer Schnittpunkt zwischen Außenmauer und Dachhaut) darf im Mischgebiet 9,5 m nicht übersteigen. Die festgesetzten Traufhöhen finden auf die Traufen von Zwerchhäusern und Gauben keine Anwendung.
5. Ver- und Entsorgungsanlagen  
(§ 9 Abs 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
  - 5.1 Die ausschließlich der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Anlagen werden auch dann zugelassen, wenn sie nicht in der festgesetzten Fläche errichtet werden.
  - 5.2 Kohleheizungen sowie eine Beheizung mit elektrischer Energie sind nicht zulässig.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 Abs 1 Nr. 21)
  - 6.1 Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestehen zugunsten der jeweils unmittelbar angrenzenden Grundstücke und für die Träger der Ver- und Entsorgung.
  - 6.2 Diese Flächen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu gestalten, so daß eine ordnungsgemäße Nutzung gewährleistet wird.
7. Grünordnerische Festsetzungen  

Grundlage für die Festsetzungen sind u.a. § 1 BauGB und BauBG § 9 Abs. (1) Nr. 15, Nr. 20, sowie § 8 BNatSchG i.V.m. BbgNatSchg.

  - 7.1 Baumschutzmaßnahmen  

Die 5 vorhandenen Bäume am Neustädter Damm sind zu erhalten und in Vorbereitung und während des Baugeschehens ausdrücklich zu schützen.
  - 7.2 Freiraumgestaltung  

Die Gliederung und Gestaltung des Freiraumes ist qualitativ und quantitativ sinngemäß nach dem Entwurf des Grünordnungsplanes vorzubereiten und zu realisieren.
  - 7.3 Wege- und Platzflächen  

Die 100 %ig versiegelten Flächen (überbaute Fläche und Zufahrt) sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken.  
Die Wege- und Platzflächen für Fußgänger sind offenfugig, d.h. wasser- und luftdurchlässig herzustellen (Natursteinpflaster bevorzugt).

Im extensiv gestalteten Teil des Geltungsbereiches sind Wege aus Rindenmulch oder als Wiesenpfade herzustellen.
  - 7.4 Grünflächen, Pflanzungen  

Im nördlichen Teil ist eine intensive Bepflanzung mit standortgerechten pflegearmen Pflanzen einschließlich einer reichen Vertikalbegrünung zu realisieren (Pflanzenverwendung nach den Empfehlungen des GOP).  
Anspruchsarme Kletterpflanzen sind an geeigneten Stellen wie Böschungen usw. auch liegend oder hängend im Zusammenspiel mit standortgerechten und anspruchsarmen immergrünen Laubgehölzen zu verwenden.

Auf der Pflanzgebotfläche 1 ist eine strapazierfähige artenreiche Wiese mit einzelnen Solitär-bäumen und -sträuchern (Auswahl nach Empfehlungen des GOP) auszuführen.

Die im V und E Plan eingetragenen Grünflächen und Gehölze sind das Mindestmaß für eine ganzheitliche Neugestaltung.

Es sind mindestens 28 großkronige und 9 kleinkronige Bäume zu pflanzen und zu pflegen (nach DIN 18916)

Die Müllplätze sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder gleichwertiges in dafür geeigneter Weise zu umhauen und einzugrünen.
  - 7.5 Niederschlagswasser  

Das Niederschlagswasser soll im oder in Nähe des Grundstückes versickern oder/und über den östlich gelegenen Graben über das Feuchtgebiet in den Höftgraben abfließen.