

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

A 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

A 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

A 1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A 2.1 Grundflächenzahl (GRZ), First- /Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

A 2.1.1 Die Grundflächenzahl sowie die First- und Wandhöhe sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

A 2.1.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ darf gemäß § 19 BauNVO durch Nebenanlagen um bis zu 50% (d.h. GRZ 0.45) überschritten werden. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen unterhalb der Erdoberfläche (Tiefgarage) ist nicht anzurechnen, wenn eine intensive Begrünung durch eine Substratstärke von mind. 30 cm sichergestellt ist. (siehe A 4.2)

A.2.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Hauptstraße in Grundstücksmitte.

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut. Auf der Gartenseite sind im zweiten Obergeschoss bei zurückgesetzten Außenwänden größere Wandhöhen zulässig.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (Dachfirst).

- A 2.1.4 Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf die Höhe des unteren Bezugspunktes nicht unterschreiten.

A 2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- A 2.2.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt.

- A 2.2.2 Bei abweichender Bauweise „a1“ ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu bauen.

- A 2.2.3 Bei abweichender Bauweise „a2“ ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu bauen.

A 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planzeichnung mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Terrassen und Balkone dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3 m überschreiten.

A 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für „Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig und unterhalb der Erdoberfläche unterzubringen. Dies umfasst auch die erforderliche Rampe zur Tiefgarage.

Sonstige Nebenanlagen (Kellerräume, Fahrradstellplätze, Müllsammelstelle) sind unterhalb und oberhalb der Erdoberfläche zulässig.

A 4. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A 4.1 Begrünung von Tiefgaragenflächen

Die Tiefgaragenflächen sind intensiv zu begrünen.

Die Stärke des Vegetationssubstrats von 30 cm darf nicht unterschritten werden. Auf einem Anteil von 20 % sind Strauch- und Gehölzpflanzungen vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.