

## **A. Vorhaben**

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt maximal 26 Wohneinheiten und maximal 2.100 qm Bruttogeschossfläche.

## **B. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/ 25 BauGB)**

### 1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 1.1 Baumpflanzungen

An den in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Standorten ist ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Verwendet werden dürfen nur heimische standortgerechte Laubgehölze (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm). Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm vorzuhalten und dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

Artenvorschläge

Linde (Tilia in Sorten)  
Spitzahorn (Acer platanoides)

#### 1.2 Begrünung von Dächern

Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

### 2. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Grand, Schotterrasen, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat sowie Gittersteine.

## **C. Sonstige Festsetzungen**

### 1. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.

### 2. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ 0,80 überschritten werden.

## **D. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO)**

### 1. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

#### 1.1 Traufhöhen

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Giebelspießen oder Zwerchgiebeln darf die Traufhöhe maximal 9,5 m betragen.

Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen der Straßenachse – (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

#### 1.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe darf – gemessen ab Straßenachse – maximal 15,0 m betragen.

### 2. Dächer

Die Hauptdächer sind an den Traufseiten mit 42 - 45 Grad Neigung auszuführen und in rot oder rotbraun einzudecken. Die Dächer der Mittel- bzw. Zwerchgiebel können eine Dachneigung von bis zu 60 Grad erhalten.

### 3. Fassaden

Die Außenhaut der Hauptgebäude sind in rotem, rotbraunem oder gelblich-rotem Verblendmauerwerk auszuführen.

Maximal 25% der Fassaden können in anderen Materialien (z.B. Holz, Putz oder Schiefer) ausgeführt werden, die auch eine andere Farbgebung aufweisen können.