

## Text (Teil B)

### **1 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.1 In Teilbereich 1 darf die Firsthöhe der Hauptgebäude max. 8,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.

Für überdachte Stellplätze, Garagen, Terrassendächer und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bis max. 3,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.

1.2 In Teilbereich 2 darf die Firsthöhe der Hauptgebäude max. 6,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante liegen.

Für überdachte Stellplätze, Garagen, Terrassendächer und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen bis max. 3,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.

1.3 Die zulässige Grundfläche in Teilbereich 2 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 60 m<sup>2</sup> und durch die Grundfläche von Terrassen um weitere 30 m<sup>2</sup> überschritten werden.

### **2 Überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In Teilbereich 2 sind nicht überdachte Terrassen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

2.2 In Teilbereich 2 sind überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

### **3 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude darf nicht mehr als 0,50 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Straße 'Bocksteen', gemessen am äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.

### **4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natru und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (Versickerungsschächte, -gräben oder -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.

### **5 Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Dachform und Dachneigung

In Teilbereich 1 sind nur Sattel-, Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 48 Grad zulässig. Für Grasdächer ist auch eine Dachneigung von 10 bis 25 Grad zulässig. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Überdachte Stellplätze, Terrassendächer und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

In Teilbereich 2 sind nur Sattel-, Pult- oder Flachdächer mit max. 20 Grad Dachneigung zulässig.

5.2 Dacheindeckung

5.2.1 Teilbereich 1:

Bei geneigten Dächern ist - mit Ausnahme von Nebenanlagen - nur eine Eindeckung mit roten, dunkelbraunen oder dunkelgrauen Pfanne, Dachziegeln und Schieferplatten sowie eine Eindeckung in Glas, Reth und Gras zulässig.

5.2.2 Teilbereich 2:

Dacheindeckungen sind nur in dunkler Farbgebung (z.B. dunkelbraun, dunkelgrau, anthrazit schwarz) oder als Gradach zulässig.

5.3 Außenwandgestaltung

Als Außenwandmaterialien sind nur Ziegelmauerwerk, Holz und Glas zulässig. Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Ziegelmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.

Für Nebenanlagen gelten v.g. Bestimmungen nicht.