

# Text (Teil B)

1. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 **Zulässige Grundfläche (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl darf eine Größe von 300 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschreiten.
  - 1.2 **Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
  - 1.3 **Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)**

Als Höhenbezugspunkt ist der gemittelte Wert zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes heranzuziehen.
  - 1.4 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**

In den Teilgebieten 2, 6 und 7 darf die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 80 von 100 überschritten werden.
2. **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3. **Anzahl der Wohneinheiten (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Doppelhaus ist maximal eine Wohnung je Haushälfte zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für die Teilgebiete 1, 2 und 9.
4. **Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb des Baugrundstückes in gleicher Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu ersetzen.
5. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 (1) LBO)**
  - 5.1 Dacheindeckung

Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig. Für die Dacheindeckungen sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Reetdächer sind zulässig.
  - 5.2 Notwendige Stellplätze und Garagen

Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen für PKW auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.