

Textlicher Teil

1. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Baunutzungsverordnung (BauNVO):
 - 1.1 Unzulässigkeit der Nutzung:
 - 1.1.1 Gemäß §1, Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 - 1.1.2 Gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. §4 Abs. 3 Nr.3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 - 1.2 Anrechenbare Grundstücksflächen:

Gemäß §21a Abs.2 BauNVO sind den Grundstücksflächen die Flächenanteile der festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen entsprechend ihrer Zuordnung hinzuzurechnen.
 - 1.3 Nebenanlagen:

Nebenanlagen i. S. von §14, Abs.1, BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.4 Begrünungsmaßnahmen, Pflanzgebot:

Gem. §9, Abs.1, Nr.25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass:

 - 1.4.1 die privaten Gärten mit einheimischen standortgerechten Pflanzen gemäß Pflanzenliste einzugrünen und dauerhaft zu erhalten sind.
 - 1.4.2 an den gekennzeichneten Stellen in den privaten Gärten Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
 - 1.5 Niederschlagswasserbeseitigung:

Gem. §9, Abs.1, Nr.14 BauGB und §9, Abs.4, BauGB i. V. m. §51a, LWG wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in unterirdischen Gemeinschaftsrigolen zu versickern ist. Ausgenommen hiervon sind die Hausgruppen, die parallel an der vorhandenen Hochstraße errichtet werden.
 - 1.6 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen:

Gem. §9, Abs.1, Nr.24 BauGB wird festgesetzt, dass für die geplanten Gebäude östlich der Hochstraße Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden müssen. Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen Fenster der Schallschutzklasse 3 (SSK) eingebaut werden.
2. Gestaltung bauliche Anlagen gem. §86, Abs. 4, BauONW
 - 2.1 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig. Bei der Errichtung von Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,25m bis zum Ortgang bzw. bis zur Gebäudetrennwand einzuhalten.
 - 2.2 Die Reihenhäuser sind einheitlich mit Verblendmauerwerk zu gestalten. Die Garagen sind einheitlich mit einer Putzfassade zu gestalten.