

# Textliche Festsetzungen

## 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Es sind nicht zulässig:

Nr. 3 Anlagen für die Verwaltung

Nr. 5. Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

96,51/96,55

- 2.1 Die Gebäudehöhe wird mit maximal 9,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.  
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Mitte der Straße "Im Bruche" an der Einmündung in die Waldecker Straße.  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ( $H_{max}$ ) darf von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen sowie Photovoltaik und solarthermische Anlagen, überschritten werden.

## 3 Grünordnung

- 3.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten (WA)** ist auf den Baugrundstücken je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein heimischer, standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum, oder 2 heimische standortgerechte hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- 3.2 Innerhalb der privaten Grünflächen zum **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB** ist je 75 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche mind. Ein heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus ist je 3 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen.
- 3.4 Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 3.5 Innerhalb der privaten Grünflächen **"Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB"** ist ein naturnahes Feuchtbiotop anzulegen.  
Die Wassertiefen sind wechselnd zwischen 0,70 m und 1,50 m mit flachen Uferbereichen von ca. 20 cm Tiefe herzustellen. Die Böschungen sind in einem Neigungswinkel zwischen 1/3 und 1/5 auszubilden, wobei mindestens ein Drittel der Gesamtlänge eine Neigung von 1/5 aufweisen muss.  
Für die Bepflanzung gilt Folgendes:  
a) An Land und im Uferbereich ist auf die Bepflanzung mit Gehölzen zu verzichten. Aufwachsende Gehölze sind zu entfernen, um eine sonnenexponierte Lage des Biotops zu gewährleisten.  
b) Im Wasser sollen sich selbstständig Bereiche mit dichtem Bestand an Unterwasserpflanzen entwickeln.  
c) Der Einsatz von Bioziden in Gewässernähe ist unzulässig.  
d) Ein Fischbesatz ist unzulässig.  
Die gesamte Maßnahme ist nach Fertigstellung regelmäßig zu kontrollieren und zu pflegen, um ein Verlanden und Zuwachsen des Gewässers zu verhindern.
- 3.6 Die Maßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 1a BauGB dar.

## 4 Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist gegenüber der angrenzenden gewerblichen Baufläche eine Lärmschutzmaßnahme als Erdwall mit einer Mindestschirmhöhe von 3 m anzulegen, der Wall ist gem. Ziff. 3.2 dieser textlichen Festsetzung zu begrünen.