

Textfestsetzungen:

1. Art der baul. Nutzung § 9 (1) 1, BBauG § 1 (7) BauNVO	Maß der baul. Nutzung § 9 (1) 1 BBauG §§ 16,17 BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BBauG § 22 (2 u.4) BauNVO
A Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO <u>Im Erdgeschoß:</u> Zulässig nur § 4 (2) 2, § 4 (3) 1 BauNVO, Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig. <u>Im Ober- und 1. Untergeschoß</u> Zulässig nur § 4 (2) 1, § 4 (2) 2 und § 4 (3) 1 BauNVO <u>Im 2. Untergeschoß:</u> Zulässig nur Garagen, Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen gem. § 9 (1) 4 BBauG, § 12 (4) BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II + U1 + U2 GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 (siehe Schnitt A-A)	O
B Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO <u>Im Erd- Ober- und 1. Untergeschoß:</u> Zulässig nur § 4 (2) 1 u. 2 und § 4 (3) 1 BauNVO <u>Im 2. Untergeschoß:</u> Zulässig nur Garagen, Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen gem. § 9 (1) 4 BBauG, § 12 (4) BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: IV GRZ = 0,4 GFZ = 1,1 (siehe Schnitt B-B)	O
C Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO Zulässig nur § 4 (2) 1, 2 u. 3 und § 4 (3) 1 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,4 GFZ = 0,8	O
D Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO Zulässig nur § 4 (2) 2 BauNVO; Wohnungen sind ausnahmsweise zulässig	Zahl der Vollgeschosse: I GRZ = 0,4 GFZ = 0,5	△ E

2. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BBauG, § 14 (1), und § 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BBauG sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe unter 3).

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG, §§ 12 u. 23 (5) BauNVO)

Für jede Wohnung ist mind. ein Stellplatz anzulegen.

Falls nicht verbindlich festgesetzt, sind Garagen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im Planungsgebiet "A" sind Garagen und Einstellplätze nur in dem mit U2 gekennzeichneten Bereich zulässig; Einstellplätze sind auch auf den mit "St" gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die Flächen sind überwiegend mit Rasengittersteinen anzulegen (siehe unter 4).

4. Gestalterische Festsetzungen §§ 123, 124 LBauO, § 9 (4) BBauG

a) Dachneigung und Dacheindeckung

A	B	C	D
WD, SD 15° - 25°	WD, SD 15°-25°	FD, SD 15° - 25°	FD, SD 15°-25°

Kniestock und Dachaufbauten sind unzulässig.

Im Planungsgebiet A kann von der max. zul. Dachneigung abgewichen werden, wenn bei ungleichschenkligen Satteldächern die Dachneigung des längeren Schenkels max. 25° und die des kürzeren Schenkels max. 65° beträgt.

Hellgraues Dacheindeckungsmaterial ist unzulässig.

b) Einfriedigungen

Einfriedigungen im Bereich der dunkelgrün dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur als lebende Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind nur bis max. 1,50 m Höhe einschl. eines max. 0,50 m hohen massiven Sockels zulässig.

c) Bauliche Anlagen

Garagen sind nur in Massivbauweise zu errichten. Doppel- und Reihengaragen sind äußerlich einheitlich zu gestalten.

5. Grünflächen und Pflanzgebot (§ 9 (1) 15 und § 9 (1) 25 a u. b BBauG)

Die öffentlichen Grünflächen sind Parkanlagen.

Die Baumpflanzung im Bereich des Parkplatzes entlang der Schloßgartenstraße ist zu erhalten und zu ergänzen. Für Neanpflanzung eignen sich: a) gefüllt blühende Roßkastanie (*Aeculus hippocastanum* "baumannii", b) Fächerblattbaum (*Ginkgo biloba*), c) Spitzahorn (*Acer platanoides* "Columnare").

6. Flächen gem. § 9 (1) 21 BBauG

Das Geh- und Leitungsrecht entlang der Schloßgartenstraße (Arkadenbereich) wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG, § 23 (1, 2 u. 3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter Beachtung der Ziffern 2 u. 3 bis auf die notwendigen Zugänge und Zugänge als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

Im Planungsgebiet "A" sind bei einer Gebäudebreite der Arkaden von 8,00 m max. 3 Stützen, bei bis 12,0 m Breite max. 4 Stützen zulässig, anzuordnen an Gebäudevorderkante.