III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
§16 Abs. 5 BauNVO

max. GRZ 0,6

2. Gebäudgestaltung

Dachform
Die Gebäude im MI 1 bis MI 4 und MI 6 sind mit einem Satteldach auszuführen.
Im MI 5 sind Gebäude mit einem Flachdach auszuführen.

Dachneigung

MI 1 bis MI 4:	SD 15 bis 30 °
MI 5:	Flachdach
MI 6:	SD max. 40 °

Wandhöhe
max. zulässige Wandhöhe an der Traufe

MI 1: 7,00 m	MI 4: 9,50 m
MI 2: 6,50 m	MI 5: 1,00 m
MI 3: 7,50 m	MI 6: 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Eingang (=655.30 m) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis OK Attika.

Dackdeckung
Ziegel- oder Betoneindeckung in gedeckten Erdtönen, rot oder grau

3. Bauweise
Im gesamten Mischgebiet ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.
In den durch Baufenster definierten Bereichen sind abweichend vom § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Zudem sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von 100 m zulässig.

4. Stellplätze
Offene nicht überdachte Stellplätze sind mit offenen Belag (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder andere durchlässige Belagsarten) herzustellen.

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Untergeordnete Anbauten sind über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen i. S. des § 14 BauNVO nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

6. Geländeveränderungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis im Mittel bis max. 1,50 m zulässig.
Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen.

8. Freiflächengestaltungsplan
Zum Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im M 1 : 500 vorzulegen, der die Eingrünung und die Befestigung der Flächen im Detail darstellt.
Dieser ist von einem/r qualifizierten Landschaftsarchitekt/in zu erstellen.