

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.03.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingb., den 09.02.2018

gez. Arno Wittkugel

Siegel

**LGLN**

Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Fallingb.-  
Vogelstraße 6, 29583 Bad Fallingb.

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2017

gez. Vogel

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.09.2016 durch Unterrichtung und Erörterung in der Stadtverwaltung vom 04.10. - 18.10.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.09.2016 mit einer Frist für ihre Äußerung bis zum 04.11.2016.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 23.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 02.10.2017 bis einschließlich Donnerstag, den 02.11.2017 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Walsrode, den 28.02.2018

Die Bürgermeisterin

Siegel

gez. Spöring

### Inkrafttreten

Die Stadt Walsrode hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.03.2018, durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 10.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

Walsrode, den 12.03.2018

Die Bürgermeisterin

Siegel

gez. Spöring

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Walsrode mit der Urschrift wird beglaubigt.

Walsrode, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin

## VERFAHRENSVERMERKE

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.03.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bad Fallingb., den 09.02.2018

gez. Arno Wittkugel

Siegel

**LGLN**

Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Fallingb.-  
Vogelstraße 6, 29583 Bad Fallingb.

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2017

gez. Vogel

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.09.2016 durch Unterrichtung und Erörterung in der Stadtverwaltung vom 04.10. - 18.10.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.09.2016 mit einer Frist für ihre Äußerung bis zum 04.11.2016.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung am 23.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 02.10.2017 bis einschließlich Donnerstag, den 02.11.2017 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Walsrode hat den Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Walsrode, den 28.02.2018

Die Bürgermeisterin

Siegel

gez. Spöring

### Inkrafttreten

Die Stadt Walsrode hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.03.2018, durch Veröffentlichung in der Walsroder Zeitung ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 10.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

Walsrode, den 12.03.2018

Die Bürgermeisterin

Siegel

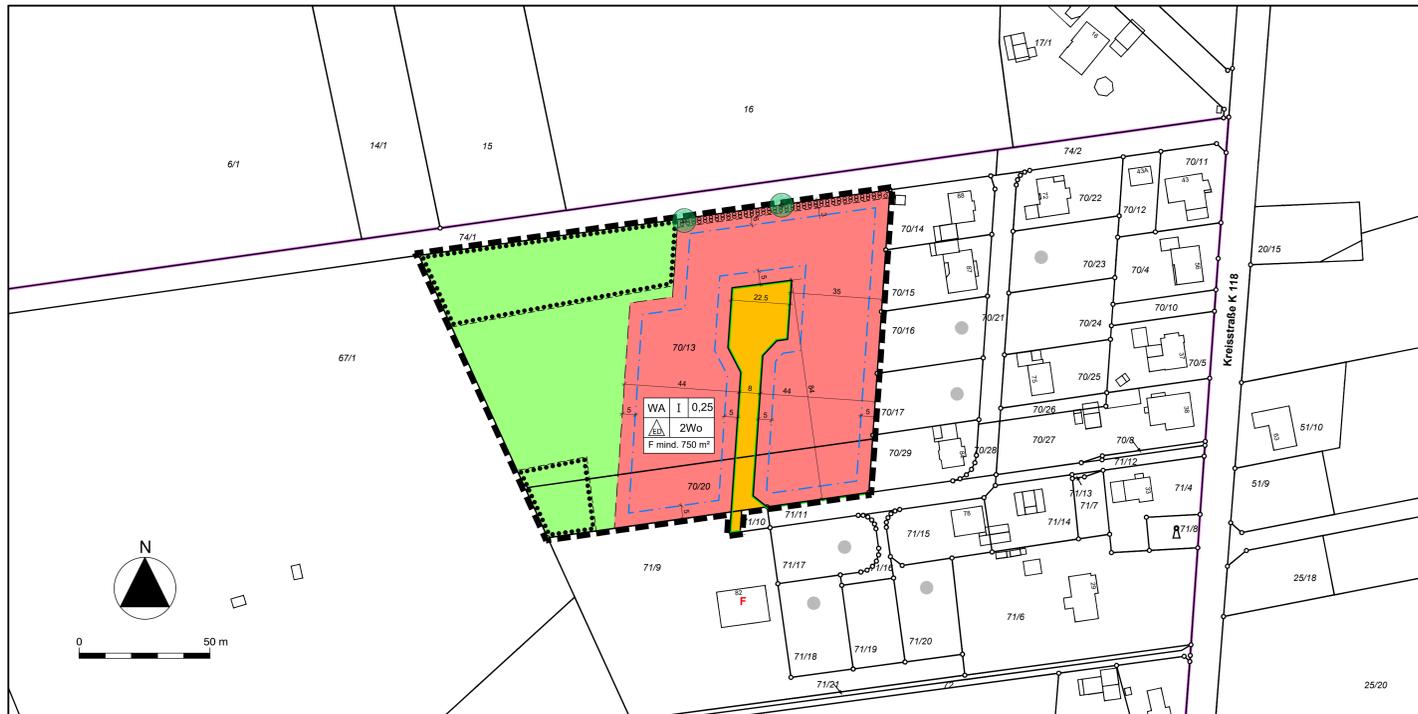
gez. Spöring

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 113 „Hinter Pannings Busch II“ mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Walsrode, den \_\_\_\_\_

Die Bürgermeisterin



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb der im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO nicht zulässig,
- von den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig,
- die Ausnahmen von § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### § 2

#### höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „2 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens zwei Wohnungen zugelassen.

### § 3

#### Mindestgrundstücksgröße

Abweichend von der Mindestgröße der Baugrundstücke, die in der Planzeichnung festgesetzt ist, gilt für Grundstücke, die mit einer sogenannten „Doppelhaushälfte“ bebaut werden, eine Mindestgröße von 450 m<sup>2</sup>.

### § 4

#### Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstücks-einfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze nicht zulässig.

### § 5

#### Private Grünfläche, „Hausgarten, Parkanlage“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „privaten Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten, Parkanlage“ ist nur eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen der in § 7 aufgeführten Gehölzartenliste zulässig.

### § 6

#### Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen

1. Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung und die Bepflanzung von Bäumen bzw. eines Baumes sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Maßnahme 1 (M1), vgl. die Ausführungen im Umweltbericht, Abschnitt VI.D.1, Seite 48ff).

2. Zulässig sind nur fachgerechte Pflege-, Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen, bei denen die Kronenform nicht wesentlich verändert wird und keine gesunden Starkäste mit mehr als 10 cm Durchmesser entfernt werden. Pflegeschnittmaßnahmen bei abgehenden Ästen sind zulässig.

3. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

### § 7

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist ein 3m breiter Gehölzstreifen mit standorttypischen Bäumen (2. Ordnung) und Sträuchern aus der folgenden Gehölzartenliste anzupflanzen. Die Pflanzung ist 1-2 reihig, Pflanzung im Verbund, anzulegen. Die Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Maßnahme 2 (M2), vgl. die Ausführungen im Umweltbericht, Abschnitt VI.D.1, Seite 48ff).

Eine Zufahrt von dem nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg über die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf die Baugrundstücke ist nicht zulässig.

#### Gehölzartenliste

##### Bäume 1. Ordnung:

Quercus robur Steieleiche

Quercus petraea Traubeneiche

Betula pendula Sandbirke

Tilia cordata Winterlinde

Sträucher

Corylus avellana Hasel

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundrose

##### Bäume 2. Ordnung

Crataegus monogyna Weißdorn

Malus sylvestris Holzapfel

Prunus avium Vogelkirsche

Pyrus pyrastris Wildbirne

Sorbus aucuparia Vogelbeere

Salix caprea Salweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

##### Obstbäume

Apfel: Boskop, Rote Sternrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Landsberger Renette, Cox Orange, Holsteiner Cox, Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Horneburger Pfannkuchnapfel.

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

### § 8

#### Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich III (vgl. die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 18.05.2017, Az.: 55125388-802). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

Innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teile 1 und 2, Stand Juli 2016) sind Gebäudeeisen III (vgl. die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 18.05.2017, Az.: 55125388-802). Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> ges entsprechend der nachfolgenden Tabelle „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109“ zu gewährleisten:

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

### § 1

#### Höhen

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,6 m über Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe des an das Grundstück anschließenden Straßenschnitts, der das Grundstück erschließt. Ausnahmeweise kann bei geneigtem Gelände die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Mittel mehr als 0,6 m über der Bezugshöhe liegen, wenn sie an der Hangseite nicht mehr als 0,20 m über der Bezugshöhe liegt.

2. Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf das Maß von 4 m über Erdgeschossfußboden nicht überschreiten. Traufe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

3. Die Firsthöhe darf das Maß von 10 m über Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

### § 2

#### Dächer

1. Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind die Überdachungen von optisch untergeordneten Dächern wie Erker, Dachgauben, Krüppelwalme und Quergiebel sowie von Wintergärten, Nebenanlagen und Garagen.

2. Als Dachaufbauten sind Schleggauben, Satteldachgauben, Dachflächenfenster und Sonnenkollektoren, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig. Dachaufbauten müssen regelmäßig angeordnet sein und dürfen eine Gesamtlänge von 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen von den seitlichen Begrenzungen der Dachfläche mindestens 1,50 m Abstand halten.

3. Als Dachendeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ton oder Beton in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Das sind die Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 3003 bis 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012, 8015, 8016.

Die Oberfläche muss matt sein.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Wintergärten, Nebengebäude und Garagen

### § 3

#### Außenwände

1. Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur Sichtmauerwerk aus matten, roten bis braunroten Ziegelsteinen oder senkrechte Holzverkleidungen, naturbelassen (grau verwittert) oder mit farblosem Anstrich sowie Fachwerk mit Ausfachungen aus matten, roten bis braunroten Ziegelsteinen zulässig.

2. Zulässig im Sinne des Absatzes 1 sind Farbtöne, die an die folgenden Farben angelehnt sind bzw. dem Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

Für Ziegelteinfassaden und Fachwerkausfachungen:

Rot: RAL 2002, 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016.

Braunrot: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015.

### § 4

#### Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:

- Natursteinmauern,
- Staketenzäune und
- Hecken. Für Hecken dürfen nur die Arten Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Robuche (Fagus sylvatica) und Weißdorn (Crataegus spec.) verwendet werden.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf auf den Baugrundstücken die Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nicht für eine Hecke innerhalb innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ am Nordrand des Plangebiets.

### § 5

#### Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. § 80 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (in dB(A))	Raumarten	
		A	B
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

In der Tabelle verweirlichte Abkürzungen:  
A ... Außenräume in Wohnanlagen, Überwachungsräume in Beherbergungsbetrieben,  
Unterterrace und ähnliches  
B ... Büroräume und ähnliches

### § 9

#### Ver sicherung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

## HINWEIS

### 1. DIN-Vorschrift

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können im Stadtplanungsamt der Stadt Walsrode eingesehen werden.

### 2. Grundstückszufahrten

Die Herstellung der Grundstückszufahrten wird im Erschließungsvertrag geregelt. Es ist max. eine Zufahrt in einer Breite von bis zu 5 m pro Grundstück zulässig. Ausnahmen von dieser Regelung sind nicht möglich.

### 3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bei der Durchführung der Planung sind die im Umweltbericht, Abschnitt VI.F.3, Seite 64 aufgeführten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung zu beachten. Das betrifft die Bauzeitenregelung, Kontrollen der Bäume auf Vogelbruten und Baumhöhlen sowie die Überprüfung und ggfs. Umsiedlung des Ameisenneistes.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Vgl. §§ 1, 8 und 9 der textl. Festsetzungen!

2Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
Vgl. § 2 der textl. Festsetzungen!

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

F<sub>mind</sub>