

IV. GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB**
Für die nachweislich festgesetzte öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Parkanlage“ bestimmt. Die private Grünflächenfestsetzung dient der Ortsrandausbildung (Ergrünung). Die Grünflächen sind zu Sicherung ihrer Funktionen grundsätzlich von nicht zweckgemäßen, baulichen Anlagen und Oberflächen-befestigungen freizuhalten. Eine zweckgemäße Ausstattung und Erschließung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ mit tief- und landschaftsbaulichen Anlagen (z. B. Wegeverbindungen, Aufenthalts-/ Sitzgelegenheiten, freizeitmotivierende Ausstattungselemente, Sportgeräte, Gelerntepavillon u. a.) ist jedoch zulässig. Grünflächenzweckflächen für die bestmöglichen Pflanzensorten und naturschutzfachlichen Maßnahmen getroffen werden, sind zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Die geplanten Regenwasserentlastungen sind in unbefestigter, naturnaher Bauweise anzulegen, organisch auszuführen, zu begrünen und in die umgebenden, öffentlichen Grünflächen einzubinden.
- PLANZGEBOTE, ERHALTUNGSGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 I.V. M. NR. 20 BAUGB**
 - DURCHGRÜNUNG DES SIEDLUNGSQUARTIERS**
Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubb Baum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Die Pflanzstandorte innerhalb der Grundstücksflächen sind variabel und können an den jeweiligen, betrieblichen Flächenanforderungen ausgerichtet werden (z. B. Konzentration an den Grundstücksgrenzen entsprechend den zeichnerischen Hinweisen). Zeichnerisch verbindlich festgesetzte Planzgebote auf privaten Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraße können angeordnet werden. Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzempfehlungen zu den Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in den Hinweisen zu klimatoleranten Laubbäumen, naturnaturnatypischen Laubbäumen und ortstypischen Obstbaumarten zusammengestellten Pflanzempfehlungen festzulegen. Pflanzzufälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Funktionen der Baufeldgrünung in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.
 - PFLANZUNG VON LAUBBÄUMEN IM STRASSENRAUM**
Der geplante Straßenraum ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Laubbäumen auf privaten Grundstücksflächen zu pflanzen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzempfehlungen zu den Pflanzabstände unter Berücksichtigung der in den Hinweisen zu klimatoleranten Laubbäumen, naturnaturnatypischen Laubbäumen und ortstypischen Obstbaumarten zusammengestellten Pflanzempfehlungen festzulegen. Pflanzzufälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.
 - SCHAFFUNG EINER ORTSRANDSTRUKTUR IM NÖRDLICHEN PLANZGEBIET**
Im nördlichen Grenzbereich des Planzgebietes ist auf privaten Grünflächen eine lockere, naturnahe Ortsrandstruktur, bestehend aus Laubbäumen und Strauchgruppen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu schaffen. Die in den Pflanzempfehlungen zu naturnaturnatypischen Laubbäumen, ortstypischen und naturnaturnatypischen Straucharten enthaltenen Gehölzarten, Pflanzqualitäten und Pflanzabstände sind vor dem Hintergrund der naturschutzfachlich ausgerichteten Entwicklungsziele als abschließend und verbindlich zu betrachten. Nadelgehölze, Ziergehölze und kleinkronige Zuchtformen naturnaturnatypischer Laubbäumen sind nicht zulässig. Von den zeichnerisch festgesetzten Pflanzstandorten kann zur Sicherstellung einer fachgerechten Flächenbewirtschaftung und Pflege abgewichen werden. Abzweigende Gehölze sind zu ersetzen.
 - PFLANZUNG VON STRAUCHMASSIVEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN**
Im Umfeld der geplanten Regenrückhaltungen sind naturnahe Strauchmassive entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es zur Sicherstellung der Erschließungs- und Retentionfunktionen des Geländes erforderlich ist. Die Artenzusammensetzung, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzabstände sind unter besonderer Berücksichtigung der in den Hinweisen zusammengestellten Pflanzempfehlungen zu naturnaturnatypischen Straucharten festzulegen. Pflanzzufälle sind in Anlehnung an die vorangehenden Pflanzvorgaben zu ersetzen.
 - PFLANZEMPFEHLUNGEN**
Klimatolerante Bäumearten - Für Baumquartiere in den stark baulich geprägten Teilräumen (insbesondere Straßenraum), werden die folgenden, klimatoleranten Bäume empfohlen: Purpurel, Baumhasel, Purpurel, Hopfenbuche, Blutbuche, Blutbuche, Zierahorn, Zierahorn, Resisto-Ulme
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 - 16
Pflanzabstand zwischen Einzelgehölzen: 12,00 bis 15,00 m
Naturnaturnatypische Laubbäume - Laubbäumen für Quartiere mit ausreichend bemessenen Staudäumen und gesichertem Wasserhaushalt:
Spitzahorn, Feldahorn, Weißbuche, Hainbuche, Wildbirne, Steleiche, Traubeneiche, Eberesche, Winterlinde
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14 - 16
Pflanzabstand zwischen Einzelgehölzen: 12,00 bis 15,00 m
Ortsypische Obstarten und -sorten - Neben den vorangehenden Laubbäumen, werden für die festgesetzten Laubbäumepflanzungen folgende ortstypische Obstarten/-sorten empfohlen:
Apfelarten: „Adamsparmäne“, „Alankapfel“, „Boikenapfel“, „Borowinka“, „Efele Rambur“, „Fiebers Estling“, „Gellammer Kardinal“, „Gewürzluken“, „Grüner Stettiner“, „Harberts Renette“, „Jakob Fischer“, „Kaiser Wilhelm“, „Kaiser Alexander“, „Linsenhof Sammlung“, „Löhner Rambur“, „Lünerburger Renette“, „Matth“, „Mutterkapfel“, „Prenz Abrecht von Preußen“, „Rheinischer Bohnapfel“, „Reinart“, „Reinart“, „Roter Boskoop“, „Rote Sternrenette“, „Schneidkapfel“, „Schöner aus Boskoop“, „Schöner aus Wilshire“, „Schöner aus Pantose“, „Spätkühlerer Tafelapfel“, „Wettinger Traubenapfel“, „Rheinischer Winterambur“, „Wöbers Rambur“
Birnenarten: „Gellers Butterbirne“, „Kirchensaller Mostbirne“, „Madame Verte“, „Mollebusch“, „Palmischbirne“, „Schweizer Wasserbirne“, „Walische Schnapsbirne“
Pflaumensorten: Zwetschge „Graf Althans“, Hauszwetschge, Wangenheim's Frühzwetschge, Zwetschge „Erd“
Kirschenarten: „Bulard“, „Bühlers Rote Knorpelkirsche“, „Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Hedelfinger Riesenkirsche“
Naturnaturnatypische Straucharten - Für die Anlage freiwachsender Hecken, Gebüsche und Strauchmassive werden folgende naturnaturnatypische Straucharten (gebietseigenes Pflanzmaterial, Vg 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) empfohlen: Feldahorn, Haselnuss, Roter Hartriegel, Zweigfingiger Weißdorn, Eingriffiger Weißdorn, Haselnuss, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Kriechende Rose, Hundrose, Heckenrose, Blaugüne Rose, Weinrose, Kreuzdorn
Mindestpflanzqualität: Heister, verpflanzt, 60 - 100 cm; Pflanzaster: 1,50 x 1,50 m

V. ARTENSCHUTZRECHTLICH VERANLASSTE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

- ZUORDNUNG NATURSCHUTZFACHLICHER KOMPENSATIONSFLÄCHEN UND -MAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANZGEBIETES GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I. V. M. § 1A ABS. 3 BAUGB**
- Dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan werden Teilflächen der Flurstücke 616, Gemarkung Höchststadt (Fl. von 8.100 m²), 264, Gemarkung Etzelskirchen (Fl. von 7.430 m²) und 316, Gemarkung Zentbechhofen (Fl. von 3.689 m²) auf Grundlage von § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB als Flächen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zugewiesen. Die Teilflächenabgrenzungen sind zeichnerisch gefasst und der Planzeichnung zu entnehmen. Auf den betreffenden Teilflächen sind folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen umzusetzen.
- Fl.Nr. 616, Gemarkung Höchststadt (Fl. von 8.100 m²)
- Auf der derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Teilfläche ist eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungsstadien, vorzusehen:
 - Die Maßnahmenfläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen, oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautarmut einzulassen. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segelvegetation zu verwenden, eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen und ein 3-facher Saatteilhandstand zu wählen, um eine lückige Bestandstruktur zu erzielen.
 - Die Brachfläche ist in 3 Bewirtschaftungsstufen von etwa 18,6 m Breite aufzuteilen. Jährlich im Februar ist ein Bewirtschaftungsstreifen umzubrechen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu unterwerfen, oder wie vorstehend dargestellt, sehr dünnlückig einzulassen.
 - Auf den Brachflächen sind der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, mechanische Unkrautbekämpfungsmaßnahmen und Mähdeingriffe während der Vegetationszeit grundsätzlich nicht zulässig.
 - Mähdeingriffe außerhalb der Vegetationszeiten sind lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig und grundsätzlich auf maximal 50 % der Gesamtfäche zu begrenzen, um stets ausreichend bemessene Deckungsstrukturen über die Wintermonate vorzuzahlen.
 - Die Maßnahmenfläche ist im Jahr vor der Baufeldräumung und Erschließung des Planzgebietes funktionsfähig herzustellen.
- Fl.Nr. 264, Gemarkung Etzelskirchen (Fl. von 7.430 m²)
- Auf der derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Teilfläche ist eine Ackerbrache, bestehend aus mehreren Entwicklungsstadien, vorzusehen:
 - Die Maßnahmenfläche ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen, oder mit einer niedrigwüchsigen Wildkrautarmut einzulassen. Hierbei ist eine Saatgutmischung regionaler Herkunft unter besonderer Berücksichtigung standorttypischer Segelvegetation zu verwenden, eine reduzierte Saatgutmenge (max. 50 - 70 % der regulären Saatgutmenge) auszubringen und ein 3-facher Saatteilhandstand zu wählen, um eine lückige Bestandstruktur zu erzielen.
 - Die Brachfläche ist in 3 Bewirtschaftungsstufen von etwa 14,5 m Breite aufzuteilen (vgl. nachstehende Kartendarstellung). Jährlich im Februar ist ein Bewirtschaftungsstreifen umzubrechen und der natürlichen Vegetationsentwicklung zu unterwerfen, oder wie vorstehend dargestellt, sehr dünnlückig einzulassen.
 - Auf den Brachflächen sind der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, mechanische Unkrautbekämpfungsmaßnahmen und Mähdeingriffe während der Vegetationszeit grundsätzlich nicht zulässig.
 - Mähdeingriffe außerhalb der Vegetationszeiten sind lediglich im Falle einer sehr dichten, hochwüchsigen Vegetationsstruktur zulässig und grundsätzlich auf maximal 50 % der Gesamtfäche zu begrenzen, um stets ausreichend bemessene Deckungsstrukturen über die Wintermonate vorzuzahlen.
 - Die Maßnahmenfläche ist im Jahr vor der Baufeldräumung und Erschließung des Planzgebietes funktionsfähig herzustellen.
- Fl.Nr. 316, Gemarkung Zentbechhofen (Fl. von 3.689 m²)
- Das Flurstück ist im kommunalen Okozonot der Stadt Höchststadt a. d. Aisch beverortet und naturschutzfachlich überplant (vgl. Naturschutzfachliche Kompensationsflächenplanung Fl.Nr. 316, Anlage zur Planbegrenzung). Vorgesehen ist, das bestehende Nutzungsmosaik in einen differenzierten Biotoptypus, bestehend aus (1) einer lockeren Baumreihe mit Strauchheckenriegeln auf Altgrasfluren, (2) extensiv genutztem Ackerland mit einseitigen, periodisch wasserführenden Wiesensegen und (3) einer extensiv bewirtschafteten Ackerfläche zu überführen.

VI. HINWEISE

- GARAGEN, STELLPLÄTZE UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
Es gelten die Bestimmungen der Garagen-, Stellplatz- und Freiflächenverordnung (GarStellFlV) der Stadt Höchststadt in der jeweils aktuellen Fassung zum Zeitpunkt des Bauantrages.
- ENTWÄSSERUNG, REGENWASSER**
Sollten Regenwasserentlastungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserentlastung (TVO 2001/2011) und der DIN 1988 zu beachten. Diese müssen über die Kreisverwaltungsbehörde (TVO § 17) angezeigt und nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik und von einer Fachfirma installiert werden. Das Leitungssystem der Regenwasserentlastungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TVO farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Drainagen und Quellwasser dürfen nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern sind in die Oberflächenentwässerung einzuleiten. Zur Bauvorgefertigung ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- ENERGIEEINSPARUNG**
Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.
- BODENSCHUTZ**
Es wird auf den Schutz von Mutterboden nach DIN 19731 und § 12 BbodSchV hingewiesen. Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenverfestigung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstücksrandlinien, Stellplätze und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.
- IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT**
Auf örtliche Immissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Flächen ausgehen (Lärm, Staub oder Geruch) wird hingewiesen. Diese sind zu dulden.
- BODENFUNDEN, DENKMÄLER**
Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltersfunden und Denkmälern (z.B. Grabstätten, Knochen, auffällige Haufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen) müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Pflicht unverändert zu belassen (siehe Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG).

VII. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

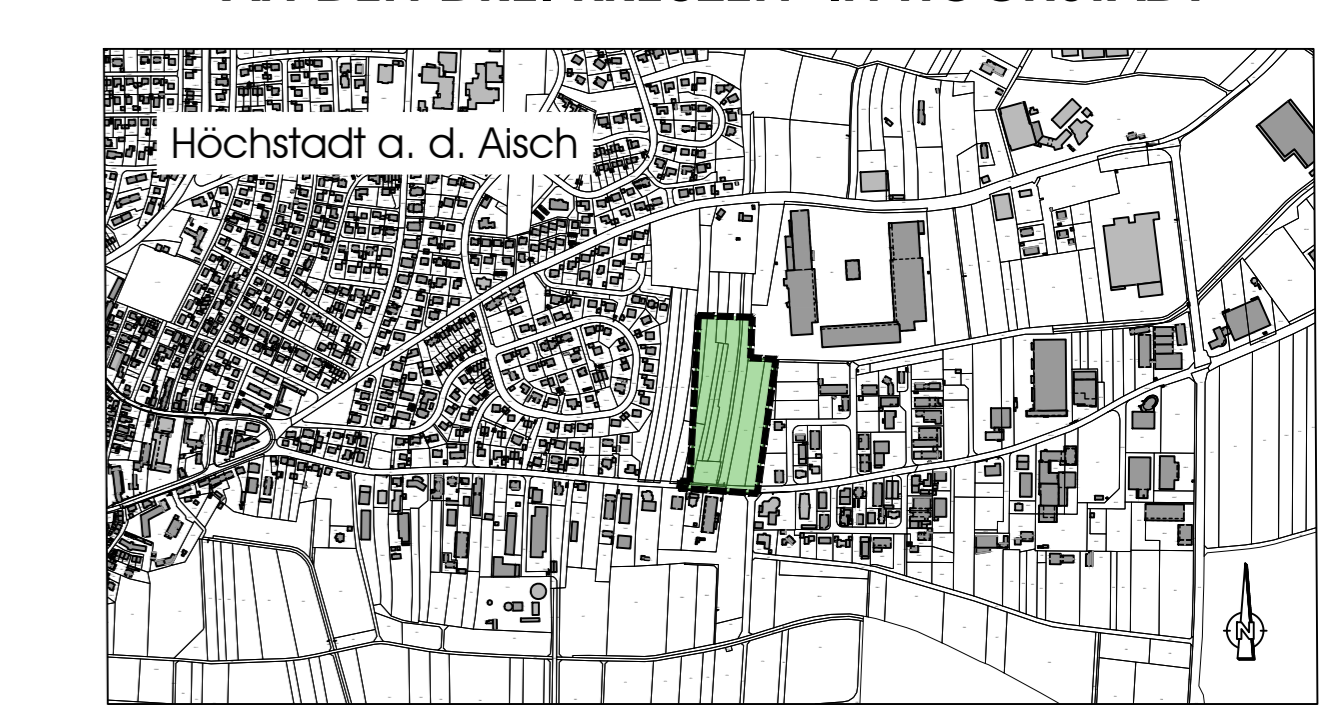
- BEGRÜNDUNG** Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 29.01.2024
- UMWELTBERICHT** Büro Fleckenstein in der Fassung vom 27.09.2023
- SAP** Büro Fleckenstein in der Fassung vom 27.09.2023

VIII. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadt hat in der Sitzung vom **21.11.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes „An den drei Kreuzen“ in Höchststadt a.d.Aisch beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.11.2022** hat in der Zeit vom **06.02.2023** bis **10.03.2023** stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am **27.01.2023** im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **21.11.2022** hat in der Zeit vom **06.02.2023** bis **10.03.2023** stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.10.2023** wurde mit der Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.11.2023** bis **15.12.2023** öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung erfolgte am **03.11.2023** im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Höchststadt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **23.10.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.11.2023** bis **15.12.2023** beteiligt.
- Die Stadt Höchststadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom **29.01.2024** den Bebauungsplan „An den drei Kreuzen“ in Höchststadt in der Fassung vom **29.01.2024** als Satzung beschlossen.

91315 HÖCHSTADT AN DER AISCH

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DEN DREI KREUZEN" IN HÖCHSTADT



	BAUHER: STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH MARKTPLATZ 5 91315 HÖCHSTADT / AISCH		VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 75, 91315 HÖCHSTADT / A. TELEFON 0919350151-0, FAX 0919350151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131407500, FAX 091311407544
	DATUM: _____		DATUM: 29.01.2024

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DEN DREI KREUZEN" IN HÖCHSTADT AN DER AISCH	UNTERLAGE 1
	BLATT-NR. 212891
PROJEKT-NR. 0,74 m ²	
PLANLÄCHE	

PLANUNGSSTADIUM: SATZUNGSBESCHLUSS	
MAßSTAB: 1 : 1:000	

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - 1.2.3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßerverkehrflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8. Störmleitung (110 kV bzw. 20 kV) mit Baubeschränkungszone
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 9. Private Grünfläche (Ortsrandgrünung)
 - 9. Öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
 - 10.1. Wasserflächen
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
 - 13.2.1. Anpflanzen: Sträucher
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Nebengebäuden und Hausnummer
- bestehende Flurnummern
- Höhenlinien (nach Vermessung) im Abstand von 1 m
- Vorschlag Parzellierung mit Nummerierung und Flächenangabe der Baufäche
- Abgrenzung Straße - Gehweg
- Details Wendeanlage
- Ränder der Vermessung
- Bemäßung
- Leitungsschutzzone der 110 kV-Freileitung der (Bayernwerk Netz GmbH)
- Hinweis auf den festgesetzten Durchgrünungsgrad und Andeuerung der erforderlichen Grünbepflanzung der festgesetzten Grünfläche

III. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Festgesetzt wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

MI 1	MI 2+3	
a. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO	0,8	0,6
b. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO	1,2	1,2
c. Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO	IV	III
- BAUGRENZEN, BAUWEISE**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- HÖHENLAGE DER GEBÄUDE**
 - Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf folgende maximale Höhe nicht überschreiten:
MI 1+2: max. 268,5 m ü. NN MI 3: max. 269,5 m ü. NN
 - Die Gebäuhöhe ist definiert als Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und oberstem Gebäudeabschluss (z.B. First, Antenne, etc.). Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen:
MI 1: max. 18,00 m MI 2+3: max. 15,00 m
- DACHGESTALTUNG**
 - Zugelassen sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 25°.
 - Flachdächer sind außerhalb von technischen Dachaufbauten, Oberlichtern und Dachfenstern mit Gräsern, Wildkräutern oder Stauden extensiv zu begrünen. Hierzu ist auf Flachdachkonstruktionen eine Vegetationsmatte (Substratschicht) von mindestens 6 cm vorzusehen. Dachbegrünungen und Maßnahmen zur Solarenergienutzung sind vorrangig in kombinierten Systemen umzusetzen.
 - Zusätzlich sind auf mindestens 50 % der Dachfläche Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen anzubringen.
- FASSADENGESTALTUNG**
Zweigeschossige Außenwände mit mehr als 5,00 m Breite und ohne gliedernde Wandöffnung sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen oder durch eine hochwüchsige Begrünung des Gebäudevorfeldes, z. B. durch vorgelagerte Baumreihen, Baum- oder Großstrauchgruppen, aufzulockern.
- EINFRIEDUNGEN**
 - Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.
 - Massive Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen) und Zaunsockel sind nicht zulässig.
- FREILEITUNGEN**
Im Bereich der Schutzzone entlang der 110 und 20 kV Freileitungen sind für Gebäude, Gebäudeteile und Bepflanzungen die erforderlichen Schutzabstände nach DIN VDE 0210/12.85 zu beachten.