

Textliche Festsetzungen:**1. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB****1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist in dem mit Index **A** gekennzeichneten WA-Gebiet die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in den Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen ausgeschlossen.

2. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem mit Index **A** gekennzeichneten Teil des WA-Gebietes sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Zufahrten und oberirdische Stellplätze in offenporigen Belagsarten wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterterrassen auszuführen.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**4.1 Pflanzgebot**

Für die Gehölze auf dem mit Index **A** gekennzeichneten Grundstück, die aufgrund der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, ist je ein Obstgehölz in der Qualität Hochstamm (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.

4.2 Erhaltungsgebot

Die vorhandene Hecke ist bis auf eine Länge von 2 m zugunsten einer Zufahrt zu erhalten.