

TEXT (TEIL B)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf - Bürgerhaus und Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1 Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Funktion eines Bürgerhauses und der Feuerwehr einschließlich der Sicherung des Brandschutzes dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind.

Zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Veranstaltungs-, Seminar-, Tagungs- und Konferenzräume,
3. Räume für die Feuerwehr, insbesondere Sozial- und Schulungsräume,
4. Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Verkehr sowie
5. betriebszugehörige Nebenanlagen.

1.2 Die zulässige Grundfläche von 600 m² darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.800 m² überschritten werden.

2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird auf max. 8,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.

2.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) max. 3,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ebenerdige Terrassen dürfen die festgesetzte Baugrenze im Norden um bis zu 3 m überschreiten.

4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern. Sie sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.

- 5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 5.3 Im Plangebiet ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig
- 5.4 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, fugenreiches Pflaster).
- 5.5 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 5.6 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

6 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2a und 22 BauGB)

- 6.1 Stellplätze sind auch mit weniger als 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen zulässig.

7 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

- 7.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen zwischen 20 und 55 Grad zulässig. Nebendachflächen mit bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
- 7.2 Die v.g. Vorschrift gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- 7.3 Das Anbringen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

8 Hinweise

- 8.1 Ordnungswidrigkeiten
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 7.1 bis 7.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.