

Text (Teil B)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Kinderheim (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Kinderheim' dient der Unterbringung von baulichen Anlagen und Einrichtungen, die für den Betrieb eines Kinderheimes und für die Unterbringung von durch den Betrieb genutzten Fahrzeugen erforderlich sind.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Bauliche und sonstige Anlagen eines Kinderheimes,
- Büronutzungen im Zusammenhang mit dem Kinderheim,
- ein Reitstall im Zusammenhang mit dem Kinderheim,
- die dem Kinderheim dienenden Nebenanlagen, Zuwegungen, Zufahrten sowie Stellplätze und
- eine Betriebsleiterwohnung.

2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Sondergebiet darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen höchstens 9,0 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

Bei Dächern von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m begrenzt.

3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über der natürlich anstehenden Geländeoberkante betragen.

4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.

4.2 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.

4.3 Auf dem Grundstück ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.

5 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Dachform und Dachneigung

5.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 10 Grad Neigung zulässig.

5.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

5.2 Dacheindeckung

5.2.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht-glasierte Pfannen- oder Schindeldächer in Braun-, Anthrazit- oder Schwarztönen zulässig.

5.2.2 Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.