

# Text (Teil B)

## 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte' sind folgende Nutzungen zulässig:

Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb von Kindertagesstätten sowie bauliche Anlagen, die der Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schulungsräume sowie Außenspielbereiche und Stellplätze.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 In der Fläche für Gemeinbedarf - KiTa - darf die Firsthöhe max. 6,0 m über der Erdgeschoss- fertigfußbodenoberkante liegen.

2.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

2.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

2.4 Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - KiTa - darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100% überschritten werden.

## 3 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.

## **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 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 4.2 Mind. 20 % der Dachflächen der Hauptgebäude sind als extensiv begrünte Dachflächen herzustellen.
- 4.3 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.
- 4.4 Die Errichtung von baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß des festgesetzten Knicks ist nicht zulässig. Einzäunungen müssen zum Fuß des festgesetzten Knicks einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- 4.5 Die in der Planzeichnung festgesetzte "anzupflanzende Hecke" ist zweireihig aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Gepflanzt werden verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch.
- 4.6 Im Plangebiet sind mind. 6 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und heimische klein- bis mittelkronige Laubbaumarten, Pflanzqualität Stammumfang mind. 14 cm oder standortgerechte Obstbäume, Pflanzqualität Stammumfang mind. 10 cm zu verwenden.

## **5 Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 5.1 Dachform und Dachneigung
  - 5.1.1 Es sind nur geneigte Dächer mit mind. 15 Grad Neigung zulässig. Begrünte Dachflächen (Gründächer) sind auch mit flacheren Neigungen oder als Flachdach zulässig.
  - 5.1.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
  - 5.1.3 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig.