

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Sondergebiet“ (SO) „Forstwirtschaftlicher Betrieb“ entsprechend § 11(2) BauNVO festgesetzt.
- 1.1 Es sind folgende Nutzungen zulässig:
Fläche für Gebäude mit max. 1 Vollgeschoß als Verwaltung, Betreiberwohnung und Dienstwohnungen für Betriebsangehörige sowie Fläche für Gebäude mit max. 1 Vollgeschoß als Geräte- und Lagerschuppen.
- 1.2 Nur die Gebäude, die mit ①, ②, ③ und ④ gekennzeichnet sind, dürfen wohnlich genutzt werden; eine wohnliche Benutzung der anderen Gebäude ist untersagt.

B) Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Die Gebäude dürfen eine Traufhöhe von max. 6,00 m ab OK Urgelände nicht überschreiten.
Von der Festlegung ausgenommen sind untergeordnete, durch Dacheinschnitte hervorgerufene Erhöhungen.
2. Es sind ausschließlich geneigte Dächer von 20° bis 40° Dachneigung zulässig.
3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nicht zulässig.
4. Die Dachflächen sind mit dunklem, nicht blendendem Material (RAL 7010 – 7026) einzudecken.
5. Als Fassadenmaterial dürfen grundsätzlich keine blendenden Materialien verwendet werden.
Alle, -das Gebäude umfassenden-, Fassadenelemente dürfen in ihrer Farbgebung einen „Hellbezugswert“ (Lichtmenge, die von einer Oberfläche reflektiert wird, gemessen in %) von 50 nicht überschreiten.

C) Sonstige Festsetzungen

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im B-Plan keine besonderen Flächen festgelegt sind.
3. Die Verkehrsflächen sind als Privaterschließung im Sinne einer Gemeinschaftsanlage zu errichten.
4. Im Bereich des dargestellten Sichtdreieckes ist jegliche sichthindernde Pflanzung unzulässig. Als maximale Höhe über Straßenoberkante werden 80 cm festgesetzt.

D) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten etc. sind wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
 2. Das gesamte aus der Dachentwässerung und von befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Sondergebietes zu versickern. Hierzu sind z.B. flache, begrünte Erdmulden in Erdbauweise o.a. anzulegen. Das Rückhaltevolumen beträgt mindestens 50 l / m² befestigter Fläche.
 3. Die Flächen außerhalb der Baufenster und Erschließungsanlagen (Bestand) sind als Waldflächen oder extensiv ohne Dünger- und Pestizideinsatz gepflegte Grünflächen zu unterhalten.
-

E) Hinweise

1. Feuerungsstätten, Verbindungsstücke und Schornsteine (Feuerungsanlagen) müssen eine Funkenflugsicherung erhalten.
2. Im Rahmen der Anlage der vollbiologischen Kleinkläranlage sind alle gesetzlichen Vorgaben zu beachten.
3. Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei Baumaßnahmen ist dies zu beachten.
4. Aus der Zufahrt des Sondergebietes darf kein gesammeltes Niederschlagswasser der Kreisstraße 172 und deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.