

# 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 - Feuerwehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' sind folgende Nutzungen zulässig:  
Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Freiwilligen Feuerwehr sowie bauliche Anlagen, die der Feuerwehr dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den Fahrzeughallen mit Geräte- und Lagerräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.

### 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf - Kindertagesstätte / KiTa

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (2) 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 Lagerräume sowie Außenspielbereiche und Stellplätze.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen max. 8,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegen.
- (2) In der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr - darf die Firsthöhe max. 7,50 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegen.
- (3) In der Fläche für Gemeinbedarf - KiTa - darf die Firsthöhe max. 6,0 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegen.
- (4) Die zulässige Grundfläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr - darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 100% überschritten werden.

## 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Bei der abweichenden Bauweise werden der Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

## 4 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- (1) Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
- (2) Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude für die Feuerwehr darf nicht höher als 5,00 m über NHN liegen.
- (3) Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude für die KiTa darf nicht höher als 4,50 m über NHN liegen.

## 5 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)

- (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. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind baulichen Anlagen nicht zulässig.
- (3) Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Parkanlage" ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig; Wanderwege sind nur mit wassergebundener Decke zulässig.
- (4) Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).

## 6 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

### 6.1 Allgemeines Wohngebiet

- (1) Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20 und 50 Grad zulässig; Nebenanlagen und Gründächer sind auch mit anderen Dachneigungen und als Flachdach zulässig.
- (2) Garagen, ob angebaut oder freistehend, erhalten Außenwandflächen im Material und Farbgebung der zugehörigen Wohngebäude.

### 6.2 Flächen für Gemeinbedarf

Festsetzungen für die Gemeinbedarfsflächen werden im weiteren Verfahren ergänzt.