

TEXT (TEIL B)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstige Sondergebiete 'Dauer- und Ferienwohnen'

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In den Sondergebieten 'Dauer- und Ferienwohnen' sind zulässig:

- Ferienwohnungen, die der vorübergehenden Nutzung für Erholungszwecke dienen,
- Wohngebäude für dauerhaftes Wohnen.

1.2 Sonstige Sondergebiete 'Reha-Klinik-Wohnen'

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In dem Sondergebiet 'Reha-Klinik-Wohnen' sind nur Wohnungen für Angehörige der Patienten der Reha-Klinik Schloß Schönhagen, während deren Klinikaufenthalt zulässig.

1.3 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

In den Teilbereichen A und B der Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Ferienwohnungen und Ferienhäuser nicht zulässig.

2 ANZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 In den Sondergebieten wird die Firsthöhe der Gebäude bei eingeschossigen Gebäuden auf maximal 9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden auf maximal 12 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante begrenzt.
- 3.2 In den Teilbereichen A und B der Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen höchstens 8,00 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.
- 3.3 In den Teilbereichen C und D der Allgemeinen Wohngebieten darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen höchstens 9,00 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.
- 3.4 In den Teilbereichen A und B der Allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außen- wand) höchstens 3,75 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
- 3.5 In den Teilbereichen C und D der Allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außen- wand) höchstens 4,00 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

- 3.6 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- 3.7 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante darf nicht mehr als 50 cm über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.

5 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.
- 6.2 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete und als 'zu erhaltend' festgesetzte Knick ist dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an dem Knick sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 6.3 Auf den Baugrundstücken 1, 3 und 4 ist entlang des Knicks ein Streifen von mind. 2,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten. Auf dem Knick ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.
- 6.4 Innerhalb des Gehölzstreifens östlich des allgemeinen Wohngebietes sind an geeigneten Bäumen zwei Höhlenkästen und drei Spaltenkästen als Teillebensräume für Fledermäuse anzubringen.
- 6.5 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Beton-grassteine, Pflaster).
- 6.6 Park- und Stellplatzflächen sind in maximal 200 m² große Flächen zu gliedern und einzugrünen.

7 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN IN DEN SONDERGEBIETEN UND DEN TEILBEREICHEN C UND D DER ALLGEMEINEN WOHNGBIETE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)

7.1 Dachform und Dachneigung

- 7.1.1 Es sind symmetrische Sattel- und Walmdächer mit Neigungswinkeln von 30 bis 50 Grad zulässig. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
- 7.1.2 Die Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Zulässig sind Doppelpfalzpfannen und S-Pfannen in roten und rotbraunen Farbtönen.
- 7.1.3 Dachaufbauten dürfen insgesamt je Gebäudeseite nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge betragen. Bei Steildächern sind Dachgauben in Form von Schleppegauben mit maximaler Breite von 2,00 m je Einzelgaube zulässig. Dacheinschnitte dürfen nicht vorgenommen werden.

7.2 Außenwände

- 7.2.1 Außenwände sind in Massivbauweise auszuführen. Sichtmauerwerk ist aus roten oder rotbraunen Vormauersteinen oder Flachverblendern herzustellen. Für Teilflächen der Außenwände - Fensterbrüstungen und Giebeldreiecke - ist auch eine Holzverschalung zulässig.
- 7.2.2 Fensteröffnungen und Türöffnungen dürfen 4,0 m² nicht überschreiten, sie sind rechteckig auszubilden. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind zulässig, wenn sie durch Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden. Türen und Tore sind in den Farben weiß, grün und braun zulässig. Fenster sind weiß oder naturfarben zu streichen, Absetzungen der Rahmenhölzer können in grünen und braunen Farbtönen erfolgen. Fenster und Türen aus glänzendem Material sind nicht zugelassen.

8 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN IN DEN TEILBEREICHEN A UND B DER ALLGEMEINEN WOHNGBIETE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)

8.1 Dachform und Dachneigung

- 8.1.1 Für die Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit mind. 25 Grad Neigung zulässig.
- 8.1.2 Nebendachflächen sind bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
- 8.1.3 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

8.2 Dacheindeckung

- 8.2.1 Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

8.3 Außenwandgestaltung

- 8.3.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig.
- 8.3.2 Garagen, angebaut oder freistehend, erhalten bei Sichtmauerwerk die Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes.
- 8.3.3 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gelten v.g. Bestimmungen nicht.