

Textfestsetzungen

Teilgebiet „Ferien- und Freizeitzentrum Prümthal“

1. Änderung

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB sowie BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl 0,25

Geschossflächenzahl 0,5

3. **Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gilt

Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Unterkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firstpunkt) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

| | | |
|----------------------------|---|--------|
| max. Wandhöhe / bergseitig | = | 3,80 m |
| max. Wandhöhe / talseitig | = | 6,75 m |
| max. Firsthöhe | = | 8,80 m |

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) wird gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der dem Baugrundstück nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (=Straßenachse) gemessen.

4. **Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudestellung an öffentlichen Verkehrsflächen wird als traufständig festgesetzt.

5. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (6) LBauO

Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Im gesamten Geltungsbereich sind geneigte Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand des Ortsganges darf 15 cm, der der Traufe 30 cm nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind als Schlepp- und Spitzgauben erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1 m einzuhalten. Die Höhe der Gauben darf max. 1,40 m betragen, die Breite des Gaubenfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgauben darf das Gaubendach abgewalmt werden. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig. Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wand bzw. Firsthöhe nicht überschritten werden darf.

Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder als extensiv begrüntes Flachdach zu errichten.

C) 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 u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
- 2.) Die Nutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Anlage von Teichen, Zisternen mit Brauchwassernutzung etc. ist zulässig.
- 3.) Für die Randeingrünung der Grundstücke sind ausschließlich heimische Sträucher (z.B. Wildrosen, Liguster, Schneeball, Feldahorn) und Laubbäume (z.B. Obstbäume) zulässig.

D) Hinweise

Eine Nutzung von Regenwasser, z.B. für Toilettenspülung und Gartenbewässerung, wird empfohlen.

Sollten bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedelung beobachtet oder angeschnitten werden, sind unverzüglich die Denkmalbehörden zu informieren.