

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.mit § 1- 11 BauNVO)

SONSTIGE SONDERGEBIETE - HOCHTECHNOLOGIESTUDIO
(§ 11 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung eines Hochtechnologiestudio für Transport- und Produktdesign sowie angeschlossener Werkstätten wodurch das Wohnen im Umfeld nicht wesentlich gestört wird.
Zulässig sind
 1. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Studios,
 2. Anlagen und Einrichtungen die aufgrund der ökologischen Bauweise erforderlich sind,
 3. Präsentationsräume.
 4. ein Wohngebäude mit höchstens 2 Wohneinheiten.

- 2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Im WA-Gebiet ist in einem Einzelhaus nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist der Bau einer Einliegerwohnung bis 75m² Geschoßfläche zulässig.

- 3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 700m².

- 4. BAUWEISE**
(§ 22 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind bei abweichender Bauweise auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von mehr als 50m zulässig.

- 5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs.2 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude im WA-Gebiet darf nicht mehr als 0,40m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

- 6. HÖHEN BAULICHER ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Angaben der festgesetzten maximalen Oberkanten (Firsthöhe) beziehen sich auf die vorhandene, mittlere Geländehöhe der bebauten Grundstücksfläche der jeweiligen baulichen Anlagen.
Die Firsthöhe des Studios und Werkstatt im Sondergebiet darf 9,0m über der vorhandenen, mittleren Geländehöhe der baulichen Anlage nicht überschreiten.
Eine Überschreitung ist auf bis zu 30% der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlage bis zu einer Höhe von 12 Metern zulässig.

- 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

7.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE
Im WA-Gebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

7.2 STELLPLÄTZE
Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großfugigen Material herzustellen (z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster mit mind. 25% Fugenanteil) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

7.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET
Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude zu verwenden. Die Dachflächen aller baulichen Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen.

7.4 EINFRIEDUNGEN
Im Plangebiet sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als Hecken aus Laubgehölzen wie z.B.:
Rot-Buche Fagus sylvatica
Hainbuche Carpinus betulus
Liguster Ligustrum vulgare
zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.

- 7.5 NICHT BEBAUTE GRUNDSTÜCKSTEILE IM SONDERGEBIET**
Die nicht bebauten und nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten genutzten Flächen sind als Grünfläche/ Parkanlage anzulegen. Je angefangener 100 m² ist ein Baum/Strauch zu pflanzen.

- 8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.1a BauGB)
Innerhalb der Flächen nach Paragraph 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.1a BauGB sind heimische, standortgerechte Laubgehölze auf einem Knickwall zu pflanzen. Das Aufkommen einer Krautschicht ist zuzulassen. (vgl. Begründung)
Auf 40 laufende Meter Knick ist ein großwachsender Baum als Überhälter dauerhaft zu erhalten.

- 9. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs.1a BauGB)
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturmah zu belassen.

Das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser ist im Gebiet in einem offenen Gewässer bzw. in einer Versickerungsmulde zu versickern.