

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO ist auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „16“ nur eine Anlage für soziale Zwecke - Jugendherberge - einschließlich einer Personalwohnung für den Leiter der Einrichtung sowie Unterkünfte für Mitarbeiter zulässig:

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs.1 und 4 BauNVO sind Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und auf die Geschossflächenzahl bzw. Geschossfläche anzurechnen.

3. Höhenlage der Baugrundstücke

§ 9 Abs.3 BauGB

Die Höhenlage der vorhandenen Oberfläche des Baugrundstücks ist zu erhalten; Abgrabungen sind unzulässig.

4. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (siehe Text, Abschnitt „5“) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um mehr als 50 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einem Anteil von insgesamt 70 % der Grundstücksfläche.

5. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; ein maximales Volumen von 50 cbm ist nicht zu überschreiten.

6. Höhenentwicklung

§ 16 BauNVO

6.1. Hauptbaukörper

Die festgesetzten Höhen sind auf den Mittelwert der zu erhaltenden Oberfläche des Grundstücks (siehe Text, Abschnitt „3.“) im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zu beziehen.

Im nördlichen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 16,0 m ab dem südlichen Fahrbahnrand der Mittelstraße darf eine Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut von max. 9,00 m sowie eine Gesamthöhe von max. 14,00 m, im übrigen Grundstücksbereich darf eine Höhe der Schnittkante von 6,00 m sowie eine Gesamthöhe von max. 12,00 m darf nicht überschritten werden.

6.2. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine Höhe von 2,75 m und die Gesamthöhe darf 4,50 m, jeweils bezogen auf den Mittelwert der vorhandenen Oberfläche des Grundstücks (siehe Text, Abschnitt „3.“) in dem jeweiligen Bereich, nicht überschreiten.

7. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

7.1. Hauptbaukörper

7.1.1. Außenwandgestaltung

Verblendmauerwerk oder Putz;

Giebeldreiecke sowie bis zu 20 % der verbleibenden Mauerwerks- bzw. Putzflächen können in Holz oder Faserzementschiefer ausgeführt werden.

Für Wintergärten sind andere Außenwandgestaltungen zulässig.

7.1.2. Gestaltung der Dächer

Dachneigung -

45° - 50°.

Dacheindeckung -

Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementschiefer

- rot, rotbraun, braun oder anthrazit -.

Für Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen oder Erker sind andere Dacheindeckungen zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb oder innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der ausgeführten Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

Dachaufbauten -

Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Gauben sowie Unterbrechungen der Trauflinie müssen einen Abstand von mind. 0,75 m von den seitlichen Dachkanten einhalten und dürfen eine Gesamtlänge von 66 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

7.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

7.2.1. Außenwandgestaltung

Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück, Putz, Holz oder Glas.

7.2.2. Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück oder Flachdach.

8. Mit Rechten zu belastende Fläche

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Der mit „NR 1“ bezeichnete Grundstücksanteil ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die als Schutzanpflanzungen festgesetzten Anpflanzungen sind als dichter Bewuchs aus inseltypischen, festwurzelnden Pflanzen, die ein Abtragen des Bodens (z. B. durch Winderosion) verhindern, zu erhalten bzw. zu ergänzen und zu unterhalten sowie gegenüber der mit Rechten zu belastenden Fläche („NR 1“) durch Einfriedigung vor dem Betreten zu schützen.

10. Einfriedigungen

§ 84 LBO

Das Grundstück kann zur öffentlichen Verkehrsfläche der Mittelstraße sowie zur mit Rechten zu belastenden Fläche durch Anpflanzungen mit inseltypischen Pflanzen- und Gehölzarten, einen Erd-Sodenwall oder einen bepflanzten Steinwall begrenzt werden; andere Einfriedigungen sind unzulässig. Ein Pflanzabstand (Stammabstand) von 0,30 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur mit Rechten zu belastenden Fläche darf nicht unterschritten werden.

Zusätzlich können innerhalb von Anpflanzungen Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m errichtet werden.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

I. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen zum Schutz vor Unterspülung zu sichern.

II. Installierung von Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.