

Text – Teil B –

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sonstiges Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus

Das sonstige Sondergebiet - „Dauerwohnen und Tourismus“ dient dem Wohnen und der Touristenbeherbergung.

(1) Zulässig sind

1. Wohngebäude für Dauerwohnungen
2. Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe, wenn diese insgesamt nicht mehr als 30% der realisierten Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes umfassen und in dem jeweiligen Gebäude nur eine weitere Wohnung genehmigt ist.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe darf 8,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Garagen und Nebenanlagen dürfen zusammen eine Grundfläche von 40 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

3. Ermittlung der Geschossflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet - „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ ist je Gebäude eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie einen Anteil von 30 % der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreitet und in dem jeweiligen Gebäude auch keine Ferienwohnungen gemäß Ziffer 1.1 Abs. 1 Nr. 2 genehmigt sind.

5. Gestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Gebäudeform

1. Die Gebäudebreite darf 9,00 m nicht überschreiten. Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge darf 1:1,4 nicht unterschreiten.

(2) Dachform und Dacheindeckung

1. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 40° bis 55° zu errichten. Die Krüppelwalmflächen dürfen einen

Neigungswinkel von maximal 60° erreichen.

2. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen.
3. Als Dacheindeckung sind zulässig:
 - a) Reet und
 - b) nicht glänzende Dachpfannen in den Farbtönen rot, braun, dunkelgrau bis schwarz.
4. Der Abstand zwischen der Unterkante der Traufe und der festgelegten Geländeoberfläche darf nicht mehr als 2,50 m betragen.
5. Der Abstand zwischen der Unterkante der Traufe des Krüppelwalms und der festgelegten Geländeoberfläche darf nicht mehr als 5,15 m betragen.
6. Der Dachüberstand darf an den Traufseiten 0,30 m bis 0,65 m, am Backengiebel und an den Krüppelwalmen bis zu 0,30 m betragen.

(3) Dachaufbauten

1. Dachaufbauten sind alle Bauteile, die oberhalb der Dachfläche liegen, insbesondere Gauben, Traufgiebel und Solaranlagen. Dachflächenfenster gelten als Dachaufbauten.
2. I. Als Dachaufbauten sind bei allen Dacheindeckungen zulässig:
 - a. Gauben,
 - b. Traufgiebel in Form von Backengiebeln und Spitzgiebeln,
 - c. Schornsteine und Lüftungsöffnungen,
 - d. Blitzschutzanlagen.
II. Als Dachaufbauten nur bei harter Dacheindeckung sind zulässig:
 - a. Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal jeweils 1 m² und in der Summe der Dachflächenfenster bis zu maximal 3% der jeweiligen Dachfläche,
 - b. Solaranlagen, die flächenparallel zur Dachhaut ausgerichtet sind,
 - c. Außenantennen einschließlich Parabolspiegel-/Satellitenantennen.
III. Andere Dachaufbauten sind unzulässig.
3. Die Länge der Dachgauben je Gebäudeseite darf nicht mehr als 40% der jeweiligen Trauflänge betragen. Die Höhe der Dachgauben darf in der Ansicht maximal 1,50 m betragen. Gauben mit Fenstern im Bereich des Spitzbodens sind unzulässig.
4. Traufgiebel sind nur als Backengiebel und Spitzgiebel in der langgestreckten Vorderfront des Gebäudes zulässig. Je Gebäude ist nur ein Traufgiebel mit einer Breite von 2,50 m bis 3,75 m zulässig. Der Traufgiebel darf maximal Firsthöhe erreichen.

(4) Fassaden und Wandöffnungen

1. Die Wandfläche ist als zusammenhängende Fläche auszubilden.
2. Als Fassadenmaterialien sind zulässig
 - a. rotes Ziegelmauerwerk
 - b. rot, weiß oder grau verputzte, gestrichene oder geschlämmte Fassaden.
3. Holz ist als Fassadenmaterial für untergeordnete Flächenanteile bis maximal 30% der jeweiligen Fassade zulässig und darf farbig gestrichen werden.

4. Verkleidungen und Verblendungen aus Keramik, Faserzement, Waschbeton, Kunststoff und Materialien, deren Oberfläche einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie glänzende Metallverkleidungen sind unzulässig.
5. Als Fensteröffnungen sind zulässig
 - a. rechteckig stehende Fensteröffnungen,
 - b. rechteckig liegende Fensteröffnungen, die durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden,
 - c. Runde und halbrunde Fensteröffnungen.
6. Die Wandfläche muss die Fensteröffnungen allseitig umschließen.
7. Als Stürze sind Korbbögen, Stichbögen sowie gerade Stürze zulässig.
8. Die Fläche der Wandöffnungen darf 40 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.
9. Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Kelleraußenwandflächen sind mit Erdreich anzufüllen.
10. Außenliegende Kellertreppen sowie Treppenstufen zu den Eingängen im Erdgeschoss sind zulässig. Außenliegende Treppen in die Obergeschosse sind unzulässig.

(5) Anbauten, Nebengebäude und Garagen

1. Anbauten in Form von Wintergärten dürfen in Ständerbauweise mit Glasfassaden errichtet werden. Als Dachformen sind auch flach geneigte Dächer und Pultdächer in Glas zulässig.
2. Nebengebäude bis zu einer Größe von 30 m³ und Garagen / Carports sind auch in Holzbauweise sowie mit flach geneigten Dächern (0° bis 20° Dachneigung) zulässig. Als Dacheindeckung ist dabei auch Dachpappe zulässig.

6. Hinweise

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Es wird auf § 15 DSchG sowie die darin geregelten Verpflichtungen verwiesen.