

Gemeinde Göttin Bebauungsplan Nr. 1 „Östlich und westlich der Dorfstraße“

TEXT – TEIL B (VORSCHLAG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 und § 5 BauNVO)

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonstigen Im MD-Gebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 5 BauNVO sind unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Für die Baugrundstücke gelten gestaffelt nach Grundstücksgrößen folgende Grundflächenzahlen:

Größe des Baugrundstückes (im Bauland liegende Fläche)	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
bis einschließlich 999 m ²	0,18
ab 1.000 m ² bis einschließlich 1.999 m ²	0,16
ab 2.000 m ² bis einschließlich 2.999 m ²	0,14
ab 3.000 m ² bis einschließlich 4.499 m ²	0,13
ab 4.500 m ²	0,12

2.2 Zugunsten von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und überwiegend der Landwirtschaft dienenden Betrieben ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,3 zulässig. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für Stallungen, Scheunen, Maschinenunterstände bzw. -hallen und größere Nebenanlagen, nicht jedoch für Gebäude zu Wohnzwecken.

2.3 Zugunsten von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und überwiegend der Landwirtschaft dienenden Betrieben ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ einschließlich der zu berücksichtigenden Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6, zugunsten der sonstigen Nutzungen bis zu einer GRZ von 0,4, zulässig. Ausnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes sind zulässig.

2.4 Für Wohngebäude wird eine maximale Traufhöhe (Schnittkante: Außenwand/ Dachhaut) von 4 m festgesetzt. Zugunsten von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und überwiegend der Landwirtschaft dienenden Betrieben ist z.B. für Scheunen, für Maschinenunterstände bzw. -hallen und größere Nebenanlagen eine Traufhöhe bis zu 5,5 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Zugunsten von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und überwiegend der Landwirtschaft dienenden Betrieben ist eine Überschreitung der Bebauungstiefe (der rückwärtigen Baugrenze) bis zu einer Bautiefe (gemessen ab der vorderen Baugrenze) bis zu 55m zulässig, sofern andere Belange nicht dagegen sprechen. Diese Festsetzung gilt ausschließlich für Stallungen, Scheunen, Maschinenunterstände bzw. -hallen und größere Nebenanlagen, nicht jedoch für Gebäude zu Wohnzwecken.

4. Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:

- für Einzelhäuser 1.100 m² und für
- Doppelhaushälften 800 m².

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei bestehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Hauptgebäuden sind ausnahmsweise im Rahmen der Umnutzung bis zu 3 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen - mit Ausnahme untergeordneter baulicher Anlagen bis zu max. 30m³ - unzulässig. Ausnahmen im Rahmen des Bestandschutzes sind zulässig.

7. Anpflanzungen von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)

1. Außenwände

Außenwände sind nur als Sichtmauerwerk mit unglasierten roten, rotbraunen bis rotbunten und weißen Ziegeln, als hell gestrichene Putzfassade oder in Holzbauweise zulässig. Dies gilt nicht für verglaste Anbauten (Wintergärten). Ausnahmen sind im Rahmen des Bestandschutzes möglich.

2. Dächer

2.1 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind ausschließlich Gebäude mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm), Walmdächern oder Pultdächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen.

- 2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern oder mit Pultdächern hergestellt werden.
- 2.3. Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit oder grün zulässig. Ebenfalls zulässig sind Dacheindeckungen aus gepfalteten Metallen wie Kupfer oder Zink. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Außerdem zulässig sind begrünte Dächer. Hierfür sind ausnahmsweise auch flacher geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzungen gelten nicht für in die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren oder Fotovoltaikanlagen sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben bis zu einer Breite von 2 m).
- 2.4 Für die gestalterischen Festsetzungen 2.1 bis 2.3 sind Ausnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

Stand Entwurf
26.01.2010