

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet "Kinder- und Jugendheim" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet "Kinder- und Jugendheim" dient der Unterbringung eines Kinder- und Jugendheims.

(2) Zulässig sind

1. Wohnungen die dem eigentlichen Zweck des Sondergebietes dienen sowie für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal.
2. Räume und Gebäude für Werkstätten, Sport und Freizeitgestaltung soweit sie dem Zweck des Sondergebietes dienen.
3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO
4. Flächenhafte Befestigungen (z.B. mit Schotter) für Sport- und Freizeitzwecke.

2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche ist jeweils separat für die festgesetzten überbaubaren Flächen mit einem absoluten Wert festgesetzt. Sie kann für Garagen und Nebenanlagen um 500 m² und durch Flächenbefestigungen für Wege, Stellplätze, Terrassen sowie Sport- und Freizeitflächen um weitere 1.000 m² überschritten werden.

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

(1) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sind mindestens 38 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mindestens 15 % der Grundfläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anlage eines Teiches ist zulässig. Seine Grundfläche ist von der in Satz 1 für die Anpflanzungen maßgeblichen Fläche abzuziehen.

(3) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Nutzgarten" sind untergeordnet auch Anlagen zur Kleintierhaltung sowie dienende bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von bis zu 80 m² zulässig.

4. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Anpflanzungen ist eine dreireihige Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Der Abstand in den Reihen soll 2 m nicht unterschreiten. Die Anpflanzung ist als freiwachsende Hecke zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Anlage eines Erdwalles innerhalb dieser Fläche ist zulässig.

5. Gewässerrandstreifen

In einem Abstand von jeweils 5 m beidseits des vorhandenen Grabens ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen (auch genehmigungsfreien Bauten) nicht zulässig. Abweichend zu Satz 1 gilt der Abstand bis zur Baugrenze, wenn eine Baugrenze in einem geringeren Abstand als 5 m festgesetzt ist.