

# Textliche Festsetzungen

## 1 Art der baulichen Nutzung

### (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB))

#### 1.1 Flächen für Gemeinbedarf "Feuerwehr"

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf sind für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtung zulässig:

- a) Feuerwehr
- b) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

## 2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

## 3 Höhe baulicher Anlagen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 16 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage von 9 m, welches mit 106 m üNN (über Normalhöhennull) festgesetzt wird, darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordert.
- 3.2 Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch notwendige, untergeordnete, technisch bedingte Bauteile oder Anlagen wie Schornsteine, Belüftung etc. können zugelassen werden.

## 4 Erhaltungsfestsetzungen

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 4.1 Die private Grünfläche ist als Extensivgrünland anzulegen, mit maximal 2-3 Mahden pro Jahr, jedoch nicht vor dem 0.1.Juli des Jahres.
- 4.2 Die sich im Bereich der Erhaltungsfestsetzungen befindenden Bäume sind artenschutzrechtlich relevant und müssen in der Planung berücksichtigt werden und während der Bauphase ausreichend geschützt werden. Hierzu gehört auch der Schutz des Wurzelraums vor Bauschäden und Verdichtung.
- 4.3 Sämtliche als zu erhaltend festgesetzte Gehölze und sonstige Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erstbesatzes zu ersetzen.

## 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In dem Plangebiet ist eine notwendige Beleuchtung des fertigen Feuerwehrhauses ist derart abzuschirmen, dass sie nach unten gerichtet strahlt. Es dürfen ausschließlich Leuchtkörper verwendet werden, die ausschließlich mit LED Leuchten mit möglichst geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin bestückt sind verwendet werden, da deren Anlockwirkung auf Insekten geringer als die anderer Leuchtmittel ist (EISENBEIS 2013). Andere Leuchtmittel sind zulässig, sofern belastbare Nachweise vorliegen, dass deren Anlockwirkung nicht höher als die der Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ ist. Lichtfarbe ist ein warmweißes Licht von 2700 Kelvin oder weniger. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder sogar größere Tiere nicht eindringen können und eine geringe Oberflächentemperatur von max. 60°C erreichen, damit sich dort keine Tiere verbrennen können.

## 6 Verkehr

### (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Im Bereich Bereich der durch das Sichtdreieck erfassten Fläche sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

**Gemeinde Winnigstedt**  
**Roklumer Straße - Feuerwehr**

**Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB