

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Ortsgemeinde Landscheid, SO-Gebiet Sport „Auf Klingelbornerheid“

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet für den Schießsport sowie für den Schießsport und die Jagdausübung zugeordnete Nutzungen gem. § 11 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässige Nutzungen im Sinne des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büchsenmacherei mit Reparaturwerkstatt,
- Laden für Schießsportbedarf und –ausrüstung; maximal 500 qm Verkaufsfläche,
- Schulungs- und Seminarräume für die Aus- und Weiterbildung von u.a. Sportschützen und Jägern,
- Beherbergungsräume, beschränkt auf Teilnehmer von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen im Bereich Sportschützen und Jagd; maximal 68 Betten,
- Materiallager und Werkstätte für die Schießsportanlage,
- Sport-Druckluftwaffen-Schießstand im Gebäude (keine Freianlage).

Des Weiteren sind zulässig die dienenden Nutzungen, wie Restaurantküche, Anlieferung, Stellplatzanlagen, Freisitz für die Gastronomie, sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Nebengebäude ohne besonderen Bezugszweck.

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der nachfolgend allgemein zugelassenen Nutzungen nur solche Vorhaben im Planvollzug gestattet werden, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. § 16 – 20 BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen

(gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone)

Unterer Messpunkt ist die in der Planurkunde eingetragene Höhe über NN.

2.2. Zulässige Grundfläche

(gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone)

2.3. Zahl der Vollgeschosse

(gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO)

Im SO wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Baulängenbegrenzung von 50 m analog zur offenen Bauweise besteht nicht. In begründeten Ausnahmefällen kann von der Einhaltung des erforderlichen seitlichen Grenzabstandes über bauordnungsrechtliche Regelungen (z.B. Eintragung von Baulasten) abgewichen werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Terrassen, Wege, Zufahrten und Zugänge sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.v.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1. Die Fassade des neu zu errichtende Gebäudekomplexes ist mit Efeu (*Hedera helix*) auf einer Fläche von mindestens 200 qm zu begrünen. Dazu sind mindestens 4 Efeu-Pflanzen vorzusehen.

5.2. Alle Stellplätze und sonstiger Nebenanlagen sind mit offenporigen Belägen bzw. wassergebundener Decken zu gestalten.

6. Zusätzliche Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen für Garagen, Stellplätze, Carports (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB):

PF 1 Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze / Carports / Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

PF 2 Je 10 offene Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter, großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität min. 3xv, m. Db. 18-20) neu zu pflanzen und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Es ist je Baum eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und Abs. 6 LBauO)

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude und Nebenanlagen ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0°-5° sowie flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung bis zu maximal 10° zulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

Auf den Flurstücken 52/4, 52/5, 55/2, 53/2 und 55/3 bestehen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit. Diese werden im Planvollzug neu geregelt.