A.PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches, BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung, BauNVO)

SO — Sondergebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO)

Zweckbestimmung Hotel und Ferienwohnen

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

GR 2.530 m² — Grundfläche, hier als Höchstmaß

OK — Oberkante z.B. OK 32,50 m über NHN

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Straßenverkehrsfläche privat

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, insbesondere Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Wald

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

private Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Gas

Abwasser

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bezeichnung Nutzungsschablone

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG)

Umgrenzung von denkmalgeschützten Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Bodendenkmal

LSG — Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

NSG — Naturgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

VSG — Vogelschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

GDE — Gebiet Gemeinschaftlicher Bedeutung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche zur Entwicklung eines Gehölzbestandes FF 1.10

Fläche zur Entwicklung eines Kleinbiotopes FF 1.11

DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE

Flur X
XX/X — Flurstücksnummer

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1.1 Entsprechend dem Planzeichen wird innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 und § 1 Abs. 9 BauNVO ein besonderes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel / Ferienwohnen festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gebäude des Hotels und Beherbergungsgewerbes,
- Räume und Gebäude gastronomischer Betriebe, Restaurants, Cafés, Bars mit Außengastronomie,
- Räume für kulturelle, Tagungs- und Veranstaltungszwecke,
- die Errichtung von eingeschossigen Ferienhäusern, Bungalows und Tiny Houses,
- Einrichtungen zu Gesundheits- und Wohnzwecken dienen bis hin zu einer dem Betrieb zugehörigen und
- Anlagen für sportliche Zwecke und Erholung,
- Stellplätze, Zufahrten und Wege.

Im Rahmen der Nutzungsart SO-FW1 (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel / Ferienwohnen) sind die Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Gemeinbedarf und der privaten Gastronomie und Hotelgastronomie dienen.

Maß der baulichen Nutzung

1.2 Als maximal zulässige Grundfläche wird für die Baufelder oder abgegrenzten Bereiche der Baufelder die Grundfläche in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Bei Hotel- und Ferienhäusern sowie ähnlichen Anlagen werden für die Baufelder oder abgegrenzten Bereiche der Baufelder die Obergrenzen der Baukörper bis zur Traufe, bei Flachdachgebäuden bis zur Attikahöhe festgesetzt. Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen wird der Bezugspunkt (= 0 m) der Höhenfestsetzung als Höhe einer Bezugsfläche die Oberkante der baulichen Anlagen (Oberkante Fertigfußboden im Bereich des Eingangs) (§ 18 Abs. 1 BauNVO) als entsprechende Bezugsfläche die Oberkante der baulichen Anlagen (Oberkante Fertigfußboden im Bereich des Eingangs) und der unteren Bezugspunkt (Fertigfußboden) festgelegt.

Der oberste Abschnitt der angegebenen Obergrenze wird auch auf den Planen der vorbereitenden Planungen und den Bauleitplänen der benachbarten Gebiete festgesetzt. Die angegebenen Obergrenzen werden auch auf den Plänen der unteren Anlagen, technischen Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen usw. festgesetzt. Die Angaben gelten jeweils für einen Abschnitt von 10 m Länge. Die Angaben beziehen sich jeweils auf den Abschnitt, der dem Bezugspunkt am nächsten liegt. Die Bezugspunkte werden für den Grundriss der Gebäude, der Anlagen und Einrichtungen einzeln festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf das Normalniveau (NN) im Bereich des Bezugspunktes, gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB.

Stellplätze und Nebenanlagen

1.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.5 Stellplätze und deren befahrbare Zufahrten (z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder als wasserdurchlässige Bauweise) sind nur mit einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.

1.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes und der zulässigen Bereiche sind, so weit nicht für die Zufahrten, Stellplätze und Wege etwas anderes festgesetzt wird, als Grünflächen (mindestens als Rasenflächen) anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Es ist mindestens 40% der Grundstücksfläche als wasserdurchlässige Fläche herzustellen.

1.7 Sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen (z.B. Lagerplätze, Wege, und wasserdurchlässige Bauweise z.B. Pflaster in ungebundener Bauweise, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässige Ausgestaltung) sind zulässig.

1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind die Grünflächen mindestens mit einem Anteil von 10 % der Grundfläche mit einem Baum pro angefangene 500 m² Grundfläche zu begrünen und zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Es ist mindestens standortgerechtes Laubgehölz zu verwenden, wie es der Pflanzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausgenommen (bei einer Dachneigung bis 5 Grad).

1.9 Das auf den Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist vorzugsweise auf dem Grundstück zu versickern.

1.10 Auf den nicht zum Sondergebiet zugehörigen Flächen ist die Anpflanzung von Gehölzen, Hecken, Sträuchern und Bäumen sowie die Ansaat mit einer Wiesenmischung zur Schaffung von Strukturen zu ergänzen. Zusätzlich wird der Anpflanzung von gebietsheimischen Gehölzen eine hohe Bedeutung zugemessen, wobei eine Reihe von Nützlichkeitsaspekten einzubeziehen sind. Es wird empfohlen, standortgerechte Gehölze aus der Artenliste zum Bebauungsplan zu entnehmen und zur Verwendung zu bringen. Es sollen keine Baumarten, Sträucher, Zierpflanzen, Ziergehölze und Ziersträucher empfohlen, Sträucher sind empfohlen, Obstbäume sind empfohlen, Wildobstbäume sind empfohlen, Wildsträucher sind empfohlen, Wildrosen sind empfohlen, Kletterpflanzen sind empfohlen, Bodendecker sind empfohlen, Gehölze mit Wachstumsproblemen sind empfohlen, Gehölze mit Schadwirkung sind empfohlen, Gehölze mit Giftigkeit sind empfohlen, Gehölze mit Allergiepotenzial sind empfohlen, Gehölze mit Verletzungsgefahr sind empfohlen, Gehölze mit Verschmutzungsgefahr sind empfohlen, Gehölze mit Wurzelschäden