

TEIL B TEXT

1.00 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

1.10 Für den Bereich Wellness und Betriebsinhaberwohnung (Gebäude 1 + 2)

Sockelhöhen

Im Bereich der überbaubaren Fläche sind Sockelhöhen von max. 2,10 m über mittlerem Pegel des Wasserstandes zulässig.

Gebäudehöhen

Die Gesamtgebäudehöhe für den Bereich 1 "Medical Wellness" darf eine Höhe von 14,50 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

Die Gesamtgebäudehöhe für den Bereich 2 "Betriebsinhaberwohnung" darf eine Höhe von 12,75 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

1.20 Für den Bereich Ferienhäuser (Gebäude 3a - 3c)

Sockelhöhen

Die Sockelhöhen dürfen eine Höhe von 0,50 m über angrenzendem Gelände nicht überschreiten.

Geschosshöhen

Die Geschosshöhen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Bereich 3a

Die Traufhöhe darf eine Höhe von 11,25 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf eine Höhe von 12,75 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

Bereich 3b

Die Traufhöhe darf eine Höhe von 12,75 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf eine Höhe von 14,25 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

Bereich 3c

Die Traufhöhe darf eine Höhe von 12,00 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf eine Höhe von 13,50 m, gemessen über mittlerem Pegel des Wasserstandes, nicht überschreiten.

1.30 Dachneigungen

Es sind nur Dachneigungen von 0-15° zulässig.

1.40 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in den Bereichen 3a-3c "Ferienhäuser" unzulässig.

1.50 Kellergeschosse

Im Bereich 3a-3c "Ferienhäuser" sind Kellergeschosse unzulässig.

1.60 Fassaden

Bei den Fassaden sind glänzende Materialien, mit Ausnahme von Glas, unzulässig.

1.70 Dacheindeckungen

Bei den Dacheindeckungen sind glänzende Materialien, mit Ausnahme von Glas Solar- und Photovoltaikanlagen (Bereiche 1+2), unzulässig.

1.80 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an den Ferienhäusern sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der max. zulässigen Firsthöhe zulässig (ausgenommen Fahnenmasten).

Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
Lichtwerbungen dürfen eine Größenordnung von 1 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.

2.00 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig, ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.00 Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundfläche im Bereich der Ferienhäuser darf eine Fläche von 70 m² je Ferienhaus nicht überschreiten. Ausgenommen sind hiervon Dachüberstände, Balkone, Loggien und Terrassen.

In den ausgewiesenen "privaten Grünflächen" sind Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 12,5 m², je Nebengebäude, zulässig.

4.00 Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bereich der Ferienhäuser ist in Ergänzung zur Grundfläche von 70 m² eine Geschossfläche von 50 m² im Obergeschoss zulässig.

5.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenumgrenzungen ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze durch einzelne Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

6.00 Genehmigungsvorbehalt (§ 22 Abs. 1 BauGB)

Der Genehmigungsvorbehalt erstreckt sich, nach § 22 Abs. 1, auf die Begründung oder Teilung von

- Wohnungseigentum (§ 1 Abs. 2 WEG)
- Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG)
- Wohnungs- und Teilerbaurechten (§ 30 WEG)
- Dauerwohnrechten und Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)

Die Ferienhäuser sind einem wechselnden Personenkreis zu Verfügung zu stellen. Sie sind nur in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Campingplatz zu erstellen.

Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Eine Befreiung, von Genehmigungsvorbehalten, kann nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt entfallen sind.

7.00 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BAUNVO)

Garagen und Carporte sind, außer auf den dafür festgesetzten Flächen, insbesondere im Bereich der Ferienhäuser, unzulässig.

Abstellräume sind außerhalb der überbaubaren Fläche, insbesondere im Bereich der Ferienhäuser, unzulässig.

Terrassen im Bereich der Ferienhäuser sind bis zu einer max. Größe von 15 m² zulässig, die innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet sein müssen.

Weiterhin sind notwendige Nebenanlagen, wie Übersichtstafeln, Wegetafeln, Fluchtweganzeiger, Papierkörbe, Parkbänke, Kisten für Streugut und Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, zulässig.

8.00 Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Teilversiegelte Ausführung von Wegeflächen und Stellplätzen

Alle Wegeflächen und die Stellplätze für parkende Fahrzeuge, mit Ausnahme der Haupteinfahrt von Nord nach Süd und der Zufahrt zum Hauptgebäude, sind teilversiegelt auszuführen (wassergebundene Decke, großflächiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

9.00 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

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

10.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

10.20 Erhaltung von flächigen Gehölzbeständen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Gehölze (Kronentraufe) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

10.30 Anpflanzung von flächigen Gehölzbeständen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen (gemäß unten aufgeführter Pflanzenliste) anzulegen, durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5-7 verschiedene Arten zu verwenden. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

10.40 Neupflanzung von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind hochstämmige, standort- und gebietsheimische Laubbäume (gemäß unten angeführter Pflanzenliste) in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

Pflanzenliste für Gehölzpflanzungen und Einzelbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Rosa canina	Hunds-Rose
Betula pubescens	Moor-Birke	Rosa rubiginosa	Echte Weinrose
Corylus avellana	Hasel	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix alba	Silber-Weide
Fraxinus excelsior	Esche	Salix caprea	Sal-Weide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix cinerea	Grau-Weide
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	Salix repens	Kriechweide
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus spinosa	Schlehe		
Pyrus communis	Wilde Birne		