

Textliche Festsetzung

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

Sondergebiet "Ferienwohnung/Gastronomie" (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnung/Gastronomie" dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen, die dem temporären und wechselnden Aufenthalt von Feriengästen, nicht aber dem dauerhaften Wohnen dienen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)

In der Planzeichnung ist ein Höhenbezugspunkt in Meter über NHN dargestellt. Für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen ist der angegebene Bezugspunkt maßgeblich.

Die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss (OK FFEG) dürfen den Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten und ihn maximal um 0,60 m überschreiten.

Die Traufhöhe (TH) ist die Differenz zwischen der OKFF EG und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite des Außenmauerwerkes.

Die Gebäudehöhe (GH) bestimmt sich aus der Differenz zwischen der OKFF EG und dem höchsten Punkt der obersten Dachkonstruktion.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Oberkante der Attika der Gebäudehöhe. Bei Gebäuden mit Flachdach und Staffelgeschoss entspricht die Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses der Traufhöhe.

Die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um maximal 1,00 m durch erforderliche Stabgeländer und Brüstungen ist bei Staffelgeschossen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Schornsteine, haustechnische Anlagen und Empfangsanlagen wie z.B. Satellitenschüsseln um bis zu 1,50 m überschritten werden können.

3. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Garagen und Stellplätze müssen zur angrenzenden Erschließungsstraße „Am Schloß“ einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

2.3 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

2.4 Die Errichtung von Carports ist unzulässig.

2.5 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielgeräten nicht zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.1 Nicht überbaubare Flächen (mindestens 20%) sind dauerhaft wasseraufnahmefähig zu belassen, mindestens bestehend aus Rasen-/ Wiesen-/ Staudenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Das Einbringen von natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Bruchsteine/ Natursteine, einzelne Findlinge oder flächenmäßig begrenzte Kies-/ Schotterflächen) als Substrat für trockenheitsliebende Pflanzen ist auf max. 5 % der Gartenflächen zulässig. Unzulässig ist das Einbringen von wasserundurchlässigen Sperrschichten zur Bodenabdichtung (Folien und Vliesmaterialien).

4.2 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) mit Flachdach und/ oder flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind bei Neubauten flächig mindestens als Extensivbegrünung bestehend aus Sedumarten/ Dickblatt-, Steinbrechgewächsen und insektenfreundlichen, trockenheitstoleranten Kräutern und Gräsern mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm gemäß der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination von Anlagen für aufgeständerte Solarthermie/ Photovoltaikanlagen mit der Extensivbegrünung ist zulässig.

4.3 Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig, in Bezug auf die Alleebäume gleichartig, gemäß nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Liquidambar styraciflua spec.	Amberbaum in Sorten

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Pyrus pyraster	Holzbirne
Prunus spec.	Süß-/ Zierkirsche in Sorten
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

(Qualität Hochstamm bzw. Alleebaum, 4xv, 20-25; Pflanzung einschl. Wühlmaus- und Stammverbisschutz sowie Anbindung, Stammschutzfarbe zur Vermeidung von thermischen Rindenschäden ist gem. Herstellerangaben (inkl. Voranstrich) anzubringen)

4.4 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung E+A sind die vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig/ gleichwertig zu ersetzen. Lücken in der Heckenbepflanzung/ Zaunbegrünung (Kletterpflanzen) sind gleichartig zu ergänzen. Der Endzustand der Schnitthecken ist auf 0,5 m Breite und 2,00 m Höhe begrenzt. Die entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs vorhandene/ zu ergänzende Hecke ist auf eine Breite von 1,0 m zu begrenzen; ein zeitweiliges Durchwachsen der Hecke auf max. 3 m Höhe ist zulässig.

Es gilt folgende Pflanzenauswahlliste:

Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

Fagus sylvatica	Rot-Buche
-----------------	-----------

(Qualität: Heckenpflanzen 100-150 cm, pro lfd. Meter mind. 3 Pflanzen)

Kletterpflanzen

keine Auswahlliste

4.5 Die Fläche mit der Bezeichnung A ist als extensiver Wiesenstreifen (Pflegeschnitt einmalige Mahd ab dem 01. Juni eines Jahres mit Abtransport des Mahdguts) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Wiesenstreifens sind randlich, auf der östlichen Seite, Weidepfähle im Abstand von 4 m untereinander zu platzieren. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche drei Obstgehölze

nachfolgender Pflanzenauswahlliste und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wildbirne
Pyrus pyraister	Holzbirne
Prunus spec.	Süß-/ Zierkirsche in Sorten

(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm StU; Pflanzung einschl. Wühlmaus- und Stammverbisschutz sowie Anbindung, Stammschutzfarbe zur Vermeidung von thermischen Rindenschäden ist gem. Herstellerangaben (inkl. Voranstrich) anzubringen)

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)

5.1 Einfriedungen

Im gesamten Plangebiet dürfen Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern errichtet werden.

Für geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (Holzstaketenzäune, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes und Natursteinmauern) gilt, dass diese nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig sind.

Im Bereich des übrigen Grundstücks sind nur Schnitthecken als Einfriedungen zulässig.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sowie an den Grenzen zwischen Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

In den Haus- und Vorgärten dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.

5.2 Abfallbehälter

Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch standortgerechte Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen. Die Eingrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Alle Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen sind oberhalb des Sockels in rotem oder braunem Verblendmauerwerk, nicht lasierten Ziegelsteinarten oder in Holzrahmenbauweise zu erstellen.

Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden.

Nicht zulässig sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche.