

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1 - 26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Sondergebiet“ (SO) „Fremdenverkehr / Erholung“ entsprechend § 10(2) BauNVO festgesetzt.
Eigentumsanteile an dem gesamten fremdenverkehrlich zu nutzenden Bereich des Sondergebietes dienen ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenverkehr zur Erholung. Hiervon ausgenommen sind die Betreiberwohnungen im Bereich SO1, SO2, SO2A und SO3. Eine Umwandlung von Eigentumsanteilen in eigengenutzte Zweitwohnungen oder andere zweckfremde Nutzungen ist generell unzulässig.
- 1.1 Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 - SO1 Ferienhäuser mit max. 1 Vollgeschoß und bis zu je 100 m² Grundfläche. Der Mindestabstand zwischen zwei Häusern beträgt jeweils 6,0 m. Die Firsthöhe beträgt maximal 6,50 m. In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, zulässig.
Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.
 - SO2 Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Pensionen, Verwaltung, Gastronomie, Aufenthaltsräume und einer Betreiberwohnung. Die Firsthöhe beträgt maximal 9,0 m.
 - SO2A Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen für Pensionen, Verwaltung, Aufenthaltsräume und einer Betreiberwohnung. Die Firsthöhe beträgt maximal 9,0 m.
 - SO3 Gebäude mit max. 1 Vollgeschoß (Scheune, Stallungen sowie zugehöriger Nebengebäude) für Pferdehaltung / Pferdezucht und einer Betreiberwohnung. Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 555,0 m ü.NN festgesetzt.
 - SO4 Fläche für Pferdekoppel ohne bauliche Anlagen. Der vorhandene Wald ist zu erhalten.Für die Bereiche SO1, SO2 und SO2a wird als Bezugsebene die natürliche Geländeoberkante bezogen auf die jeweilige Gebäudemitte festgesetzt.
2. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um private Erschließungsmaßnahmen und Wirtschaftswege.

B) Gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Dachform
Im Bereich SO1, SO2, SO2A und SO3 sind ausschließlich Satteldächer von 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind im Bereich Ziff. SO1 unzulässig.
2. Die Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 – 7026) einzudecken.
3. Als Fassadenmaterial sind zulässig:
geputzte Wandflächen und Sichtmauerwerk in Massivbauweise oder vorgefertigten Elementen, Holzverkleidungen, Holzmassivbauweise sowie nicht glänzende Verkleidungen. Ungegliederte Wandflächen von mehr als 50 m² Einzelfläche sind zu begrünen.

4. Werbeanlagen

Die Werbung hat sich auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist ausschließlich indirekt oder durch Anstrahlen zulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtsbereich des Sondergebietes zulässig.

Fahnenwerbung und Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

C) Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a BauGB

1. Zur Befestigung von Oberflächen sind im Sondergebiet sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (Schotter, weiffugiges Pflaster o.ä.) zu verwenden. Auf § 10 LBauO wird verwiesen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser von den Häusern ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, für die Straßen sind angrenzend Rückhaltungen zu bauen. Dazu sollen Rasenflächen, Pflanzflächen u.ä. als flache Erdmulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird. (Fassungsvermögen mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche). Der Notüberlauf erfolgt in die angrenzenden land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Wo dies nicht unmittelbar möglich ist, ist ein Grabensystem zu bauen und gemeinschaftlich zu betreiben, in dem das Wasser bis an die Grenze des Sondergebietes geführt wird. Die Vermischung von Schmutzwasser mit Niederschlagswasser ist unzulässig.
3. Die Einzelgrundstücke im Ferienhausgebiet dürfen nicht eingezäunt werden. Zulässig sind Hecken bis 1,5 m Höhe aus heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste).
4. Die privaten Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.
5. Die im Plan gekennzeichneten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 2 Reihen von Laubsträuchern gem. Festsetzung C 7. flächig zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzen beträgt max. 1,50 m. In diese Pflanzung sind im Abstand von max. 20 m großkronige Laubbäume zu pflanzen.
6. Entstehende Böschungen sind flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Deren Endwuchshöhe im Bereich SO3 darf im Endzustand die Böschungsoberkante um max. 1 m überschreiten.
7. Für Bepflanzungen sind standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind z.B.:

Bäume:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*)

Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*)

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der jeweiligen Ausbaumaßnahmen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

D) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Den Baumaßnahmen im Bereich SO1 (Flurstücke Nr.: 10, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/6 und 12/7) ist eine Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 46 in Flur 52 zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt spätestens im 1. Jahr nach Baubeginn.
2. Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken (Pflanzungen, Rückhaltungen) sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn für die Gebäude durchzuführen.

Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten kann durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 4020 festgelegt werden.
2. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Auf Meisert“ wird der Bebauungsplan „Auf dem Eisert“ aufgehoben.