

TEXT (TEIL B)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Tourismus (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet 'Tourismus' dient zu dem Zweck des Tourismus wie z.B. Ferienwohnungen, Veranstaltungs- und Konferenzräume, Schank- und Speisewirtschaften sowie für Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

(2) Zulässig sind:

- Ferienwohnungen und Gästezimmer
- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außensitzbereiche
- Veranstaltungsräume, Konferenzräume, Verwaltungsräume, Lagerräume
- Wellnessräume
- Wohnungen für betriebszugehöriges Personal
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr sowie erforderliche Nebenanlagen

1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz für Wohnmobile (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet 'Campingplatz für Wohnmobile' dient zu dem Zweck der Erholung, der Errichtung von Standplätzen für mobile Freizeitunterkünfte sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

(2) Zulässig sind:

1. Standplätze für Wohnmobile sowie deren Zufahrten, Fahrgassen und Wendemöglichkeiten;
 2. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Campingplatzes für Wohnmobile (Strom, Frischwasser, Hausmüll, Brauchwasser, Fäkalien, Kabelanschluss, Internet etc.);
 3. Anlagen für sanitäre Einrichtungen;
 4. Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung als untergeordnete Nebenanlagen zum Campingplatz für Wohnmobile;
- (3) Auf Standplätzen, die größer als 180 m² sind, ist je Standplatz ein Sanitärgebäude mit einer Grundfläche von max. 9 m² und einer max. Höhe von 3,00 m zulässig.
- (4) Unzulässig ist das Abstellen von Zelten, Wohnwagen und Mobilheimen.
- (5) Eine ganzjährige Aufstellung und Nutzung des Platzes von Wohnmobilen ist zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Die Höhenangaben beziehen sich jeweils auf NHN (Normalhöhennull). Die Höhen werden im weiteren Verfahren ergänzt!
- 2.2 Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-Tourismus (Teilbereich 2) gilt nur für die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-Campingplatz für Wohnmobile darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 52.000 m² überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die Außensitzbereiche von Gastronomiebetrieben sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.2 Die Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden.

4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Grünfläche 'Sport und Freizeit' ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Freizeitgestaltung wie Tennisplätze, Boulebahnen, Bolzplätze, Spielplätze zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Grünfläche 'Obstwiese' sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 mindestens 80 Obstbäume alter Sorten als Hochstämme mit mindestens 10 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind ein bis dreimal pro Jahr nach dem 1. Juli zur Offenthaltung zu mähen. Alternativ kann auch eine Beweidung mit Schafen erfolgen. In diesem Fall sind die Obstbäume vor Verbiss zu schützen.
- 4.3 Innerhalb der Grünflächen Parkanlage ist unter Beachtung des bestehenden Baumbestandes die Herstellung von Wegen und Sitzplätzen zulässig. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.
- 4.4 Innerhalb der Grünflächen 'Campingplatz' ist die Herstellung von Spielplätzen, Wegen und Sitzplätzen zulässig. Flächenbefestigungen sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 5.3 Die jeweils im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen.
- 5.4 Für die Oberflächenbefestigung im SO-Campingplatz für Wohnmobile sind wasserdurchlässige Materialien oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- 5.5 Die Standplätze für Wohnmobile im SO-Campingplatz für Wohnmobile dürfen auf einer Breite von max. 3 m mit wasserdurchlässigen Materialien oder wassergebundenen Decken befestigt werden.
- 5.6 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 eine geschlossene Bepflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80 - 100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60 - 100 cm hoch zu verwenden.
- 5.7 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 geschlossene Bepflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80 - 100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60 - 100 cm hoch zu verwenden.

6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 6.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude im SO-Tourismus darf nicht mehr als 50 cm über dem angrenzenden vorhandenen Gelände liegen.
- 6.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen im SO-Campingplatz für Wohnmobile darf nicht mehr als 50 cm über dem angrenzenden vorhandenen Gelände liegen.

7 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 7.1 Werden im weiteren Verfahren ergänzt!

8 Denkmalschutzrechtlicher Hinweis

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der Hofanlage Dorotheental für die meisten Maßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden muss. Das gilt mindestens für die Errichtung von Anlagen und Gebäuden, Gestaltungsmaßnahmen von Wegen und Straßen und größeren Pflanzmaßnahmen.