

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:

im Baufeld 1: nicht störende Gewerbebetriebe, Ausstellungsräume, Verwaltungsräume für den landwirtschaftlichen Betrieb und die Jägerei

im Baufeld 2: Ferienwohnungen

im Baufeld 3: Restaurant einschließlich Außensitzbereich, Veranstaltungsräume, Konferenzräume, Verwaltungsräume, Lagerräume

im Baufeld 4: Eventhalle, Konferenzräume, Ausstellungsräume, Wellnessräume

im Baufeld 5: Ferienwohnungen

im Baufeld 6: Ferienwohnungen, Gästezimmer

Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr sowie erforderliche Nebenanlagen

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).

2.2 Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes 'Tourismus' darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 11.700 m² überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

3.2 Die Außensitzbereiche des Restaurants im Baufeld 3 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 3.3 In den Baufeldern 2 und 3 dürfen die Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 4 m überschritten werden.

4 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)

- 4.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Die private Zufahrtsstraße darf nur in wassergebundener Form (Schotterweg) befestigt werden.
- 4.3 Die Stellplatzflächen und die Zufahrten innerhalb des Sondergebietes dürfen in wasserdurchlässiger Form befestigt werden.
- 4.4 Innerhalb der privaten Grünflächen 'Parkanlage' ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen unzulässig.

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

- 5.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude im Sondergebiet 'Tourismus' darf nicht mehr als 50 cm über dem angrenzenden vorhandenen Gelände liegen.

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

- 6.1 In den Baufeldern 2, 3, 4 und 6 ist eine Dacheindeckung der zum Wirtschaftshof ausgerichteten Dachflächen nur mit Reet zulässig.
- 6.2 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind
- im Baufeld 1 nur als Satteldächer,
 - in den Baufeldern 2, 3, 4 und 6 nur als Krüppelwalmdächer und
 - im Baufeld 5 nur als Walmdach
- zulässig.
- 6.3 Die exakte Ausgestaltung, die exakten Farbgebungen und deren Glanzeffekte sind im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. Für Baudenkmale sind zunächst die Materialien und Farbgebungen maßgeblich, mit denen das Gebäude errichtet worden ist.

7 Denkmalschutzrechtlicher Hinweis

Sämtliche Baumaßnahmen an den denkmalgeschützten Gebäuden sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Gerade im Hinblick auf die touristische Nutzung als Ferienapartments muss mit einer durch den Denkmalschutz begründeten Einschränkung im Umfang der baulichen Möglichkeiten gerechnet werden.

8 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 8.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten wird das Anbringen von 2 x 8 Fledermausquartieren an Gebäuden und 4 Cluster à 3 Fledermausquartieren an Bäumen festgesetzt. Die Quartiere sind innerhalb des Plangebietes bzw. im unmittelbaren Nahbereich herzustellen. Die genaue örtliche Festlegung der Standorte für die vorgenannten Fledermausquartiere hat unter fachlicher Beratung zu erfolgen.
- 8.2 Zur Vermeidung eines Störungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist für die Randbereiche des Plangebietes ein fledermausverträgliches Beleuchtungskonzept zu erarbeiten.
- 8.3 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen (Gruppe Gebäudefledermäuse) darf der Beginn der Umbau- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden nur im Zeitraum vom 15.03. - 30.04. oder vom 15.08. - 10.10. eines Jahres liegen. Für die Arbeiten ist eine biologische Baubegleitung erforderlich.
- 8.4 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gebäudebrüter) darf der Beginn der Umbau- und Sanierungsarbeiten an den Gebäuden nur im Zeitraum vom 15.09. - 28./29.02. eines Jahres liegen.
- 8.5 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) dürfen Sträucher und Aufwuchs bis 10 cm Brusthöhendurchmesser nur außerhalb der Brutzeit bzw. im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden. Für Bäume ab 10 cm Brusthöhendurchmesser ist zuvor eine fledermauskundliche Baumkontrolle durchzuführen. Bei Bäumen ohne Fledermaus-Quartiereignung ist eine Fällung im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres zulässig. Bei Bäumen nur mit sommerlicher Quartiereignung ist eine Fällung im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres zulässig. Bei Bäumen mit Winterquartiereignung ist eine biologische Fällbegleitung erforderlich.
- 8.6 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Amphibien sind Arbeiten im Wassergraben nur im Zeitraum vom 16.08. - 31.10. eines Jahres zulässig.