

## **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: sonstige 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 m<sup>2</sup> 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 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**

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Plangebietes 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.