

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind nur die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebe für das Beherbergungsgewerbe ausnahmsweise zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet SO “Hotel- und Gaststättenbetrieb” gemäß § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotel- und Gaststättenbetriebes. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Hotelzimmer, -appartements, Ferienwohnungen
- Restaurant
- den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen wie Sauna, Schwimmbad
- Betriebsleiterwohnungen

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In dem Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise, hier sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Firsthöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen sowie Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Hoheberger Weges und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

6. Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschafts-Stellplätze bzw. der überbaubaren Flächen sind die Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter unterzubringen.

7. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

- 7.1 Auf den gekennzeichneten Pflanzbindungsflächen ist der vorhandene Bewuchs an heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu erhalten. Lücken sind vollflächig mit Laubgehölzen aufzupflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 15 lfdm. ist ein mittel- oder großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm anzupflanzen.
- 7.3 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit Laubsträuchern zu bepflanzen.
- 7.4 Es ist ein Wallhecke, mit einem Wallkörper von mind. 0,5 m Höhe anzulegen, der Wallkörper ist mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 15 lfdm. ist ein mittel- oder großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm - außerhalb des Gewässerräumstreifens - anzupflanzen.
- 7.5 Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

8. Baumschutz und Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- 8.1 Im Abstand von 2,50 m zum Stammfuß von zu erhaltenden Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m, sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen zulässig.
- 8.2 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten, In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Ausgenommen davon sind bestehende Anlagen und Nutzungen.

9. Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz

- 9.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche maßgeblich.
- 9.2 Nachts: Die Fenster von Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.
Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
- 9.3 Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.