

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1)1 - 26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Sondergebiet"(SO) entsprechend § 10 BauNVO festgesetzt.
2. Für den Geltungsbereich wird entspr. § 10(4) BauNVO die Nutzung für Ferienhäuser festgesetzt.
3. In den Ordnungsbereichen 1 und 2 ist nur die eingeschossige Bebauung zulässig.
4. Für die Ermittlung der GRZ/GFZ ist die anteilige Grundstücksfläche innerhalb der durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten festgelegten Fläche maßgebend.
5. Die festgesetzte max. Traufhöhe gilt ab OK. Gelände, Messpunkt ist der tiefliegenste Teil des Geländes. Geländeauftrag/Abtrag zur Erzielung der max. Festsetzungen ist bis max. 1,0 m zulässig in bezug auf das derzeitige Gelände.
6. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
7. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 3,0 m Tiefe zulässig.

B) Gestalterische Festsetzung gemäß § 9(4) BauGB i.v.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Dachform nur das Satteldach zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Garagen können auch mit Flachdächern errichtet werden. Siehe auch Punkt 6.
Im Ordnungsbereich 2 ist die Dachneigung mit 20° - 25° festgesetzt.
Im Ordnungsbereich 1 ist eine Dachneigung zwischen 40° und 45° zulässig.
Von der festgesetzten Dachneigung kann abgewichen werden, sofern Solarzellen Verwendung finden.
Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im Ordnungsbereich 1 zulässig. Die Gauben sind als Einzelgauben (stehende Formate) auszubilden. Es ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten und die Summe der Breiten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.
Dacheinbauten (negative Dachgauben) sind in den Ordnungsbereichen 1 und 2 unzulässig.
3. Für die Dacheindeckung sind zulässig: Ziegel, Schiefer, Kunstschiefer, Farbe Anthrazit (RAL 7010-7022 u. 8017).
4. Als Fassadenmaterial dürfen keine blendenden Materialien sowie grell-bunte Farben verwendet werden. Es sind vorrangig natürliche Materialien wie glatter Putz, Natursteinmauerwerk etc. zu verwenden.
5. Geschlossene Wandflächen von mehr als 50 qm Einzelfläche sind zu begrünen.
6. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO sind nur als Spiel- u. Sportanlagen zulässig!

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft gemäß § 9(1) 20 BauGB

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und für die Wiederverwendung zwischenzulagern oder auf Vegetationsflächen einzubauen.
2. Zufahrten, Wege und Parkplätze dürfen nur mit folgenden Materialien befestigt werden. Zulässig sind Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken.
3. Das anfallende Wasser aus Dachentwässerungen und Drainageausläufen soll auf Grünfläche des Ferienparks versickern.
4. In den im Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine feuchte Sickermulde anzulegen. Die Fläche ist zu erhalten und extensiv zu pflegen.

D) Pflanzbindungen gemäß § 9(1) 25 BauGB

1. Die im Plan dargestellten Bäume und Gehölze sind zu erhalten. Bei Beseitigung von Gehölzen sind vergleichbare Neuanpflanzungen vorzunehmen.
2. Die im Plan angegebene Grünfläche ist als extensive Wiese herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.
3. Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind zu verwenden:

Einzelbäume

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Hochstämmige Obstbäume

- Kirsche
 - Pflaume
 - Apfel
 - Birne
- es sind regionaltypische Sorten zu verwenden

Sträucher

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Vielblütige Rose (Rosa multiflora)
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)