

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1)1-26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Sondergebiet" (SO) entsprechend § 10(2) und (4) BauNVO festgesetzt.
2. Folgende Nutzungen sind zulässig:
Bereich 1: "Hotel, Gastronomie, Tennishalle, Shops für Freizeitartikel in Verbindung mit Hauptnutzung" gem. § 10(2) BauNVO;
Bereich 2: "Tennisplätze";
Bereich 3: "Ferienhausanlage" gem. § 10(4) BauNVO;
Bereich 4: "Hotel, Pension" gem. § 10(2) BauNVO.
3. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausnutzungsziffern dürfen nicht überschritten werden, auch wenn im Plan größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.
5. Die zulässige Nettowohnfläche je Ferienhaus wird entspr. § 10(4) BauNVO auf insgesamt max. 120 m² festgesetzt.
6. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen, auskragende Dachüberstände, Carport o.ä. sind im Bereich der Ferienhausanlage auch außerhalb der Baugrenzen bis zu max. 3,0 m Tiefe zulässig.

B) Gestalterische Festsetzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist innerhalb der überbaubaren Flächen frei wählbar.
2. Als Dachform sind zulässig:
Bereich 1: Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung. Von der festgesetzten Dachneigung kann abgewichen werden, sofern Solarzellen Verwendung finden.
Bereich 3: geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung.
Bereich 4: geneigte Dächer bis max. 40° Dachneigung.
Die Traufhöhe beträgt bei Gebäuden nord-östl. der Ferienstraße max. 6,0 m ab OK Ferienstraße.
3. Die Eindeckung der geneigten Dächer ist ausschließlich in der Farbe Anthrazit (RAL 7010 - 7022) zulässig.
4. Als Fassadenmaterial sind bei den Ferienhäusern ausschließlich Putz und Holz zulässig.
5. Geschlossene Wandflächen von mehr als 100 m² Einzelfläche sind zu begrünen.
6. Ferienhäuser sind ausschl. nach einheitlicher architektonischer Gestaltung zu errichten. Spätere Veränderungen durch Anbau, Umbau oder Erweiterung sind unzulässig, soweit sie das einheitliche Erscheinungsbild der Ferienhausanlage negativ beeinflussen. Dies gilt auch für architektonische Elemente wie Balkongeländer, Farbe o.ä.
7. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig; sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind ausschließlich im Einfahrtbereich des Sondergebietes zulässig.

C) Sonstige Festsetzungen

1. Bei der Festsetzung I/III sind bergseitig ein Vollgeschoß sowie talseitig drei Vollgeschosse zulässig.
Bei der Festsetzung II/IV sind bergseitig zwei Vollgeschosse sowie talseitig vier Vollgeschosse zulässig.
2. Im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke ist jegliche sichthindernde Pflanzung unzulässig.

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

1. Der Oberboden ist zum Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und für die Wiederverwendung zwischenzulagern oder auf Vegetationsflächen einzubauen.
2. Zwischen Waldrand und Bebauung ist ein mind. 15 m breiter Waldsaum zu entwickeln, der sich selbst überlassen bleibt und nicht genutzt wird.
3. Zur Anpflanzung im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
4. Die Einzelflurstücke im Ferienhausgebiet dürfen nicht eingezäunt werden.

E) Pflanzgebote gemäß § 9(1)25 BauGB

1. Für Anpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.
 - a) Einzelbäume
 - Obstbaumhochstämme
 - Sandbirke (*Betula pendula*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Buche (*Fagus sylvatica*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - b) Sträucher
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
2. Stellplätze und Parkplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen; für 6 Plätze ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
3. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.

F) Hinweise

1. Der bestehende B-Plan wird durch die 1. Änderung ersetzt. Die nicht durch die Änderung betroffenen Teilbereiche Gemarkung Hamm behalten weiterhin Gültigkeit, einschließlich der textlichen Festsetzungen.
2. Für die Ermittlung der GRZ/GFZ ist die anteilige Grundstücksfläche innerhalb der durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten festgelegten Fläche maßgebend.
3. Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachentwässerungen ist zu sammeln und zu nutzen (z.B. Grünanlagenbewässerung, Toilettenspülung).
4. Zufahrten, Wege und Parkplätze dürfen nur mit folgenden Materialien befestigt werden: Pflaster, wassergebundene Decken, Rasengittersteine;
5. Für Mittelspannungserdkabel ist eine 1,0 m breite Schutzzone von jeglicher Bebauung und Bepflanzung insbesondere von solcher mit tief liegenden Wurzeln freizuhalten. Das gleiche gilt für Transformatorstationen im Umkreis von 2,0 m.
6. Als Ausgleich für die erforderlichen Rodungen auf den Grundstücken Flur 1 Nr. 90/1, 90/2, 93, 105 und 106 ist auf den im Flächennutzungsplan als Aufforstungsfläche vorgesehenen Grundstücken Flur 1 Nr. 120 oder 131 oder 132 Mischwald in mindestens gleicher Flächengröße anzupflanzen.