

Textliche Festsetzungen

- 1 Die Sondergebietsnutzung (SO 1, SO 2) wird für die Fremdenbeherbergung einschließlich der dazu notwendigen Funktionen, dies sind Gastronomie, Serviceeinrichtungen, Fitnessanlagen und Tiefgaragen, festgesetzt. Für den Bereich SO 3 wird eine Tiefgaragennutzung festgesetzt.
Par. 9 (1) Nr.1 BauGB
- 2 Im SO 3 ist die Plangebietsgrenze zugleich die Grenze der bebaubaren Fläche.
Par. 9 (1) Nr.1 BauGB
- 3 Im SO 1 ist auf 100 qm die Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe um 2,00 m zulässig.
Par. 9 (1) Nr.1 BauGB
- 4 Die abweichende Bauweise wird für die Zulässigkeit einer Gesamtgebäuelänge eines Baukörpers > 50 m festgesetzt. Das Gesamtgebäude, das diese Festsetzung ausnutzt, ist in SO 1 und SO 2 aus mehreren Teilbaukörpern zu erstellen. Die Teilbaukörper dürfen dabei eine Kantenlänge von 30 m nicht überschreiten.
Par. 9 (1) Nr.2 BauGB
- 5 Im Bereich SO 3 ist eine erdüberdeckte Tiefgarage zulässig. Die dazu notwendigen Anlagen - Zufahrten, Ausgänge, Lüftungsbauteile, Absperrungen, Pergolen - sind ebenfalls zulässig. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage muß mindestens 30 cm betragen.
Der erdüberdeckte Teil der Tiefgarage ist mit einer permanenten Vegetationsdecke zu versehen, darunter mind. 10 Prozent Sträucher.
Par. 9 (1) Nr.1 u. Nr. 25 BauGB
- 6 In Verbindung mit Par. 19 Abs. 4 BauNVO darf im SO 1 und SO 2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Par. 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, jedoch nicht über eine Grenze der GRZ von 0,7.
Die Flächenbefestigungen innerhalb der zulässigen Überschreitung zur GRZ sind zu mind. 25 Prozent in Rasengitter, Rasenpflaster oder gleichwertig und zu mind. 50 Prozent in Pflaster (Groß-, Klein-, Mosaikpflaster) aus Naturstein oder Beton auszuführen.
Par. 9 (1) Nr.4 BauGB
- 7 In Verbindung mit Par. 14 BauNVO sind gemäß Par. 23 (5) BauNVO Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Nutzung der Wasserstraße stehen (zwischen Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze im SO 1) oder Anlagen nach Par. 14 Abs. 2 BauNVO darstellen (zwischen Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze im SO 2)
Par. 9 (1) Nr.4 BauGB
- 8 Die Gestaltung von Einfriedungen erfolgt derart, daß diese für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig sind. Die Einfriedung an der Eichenallee ist von dieser Regelung ausgenommen.
Par. 89 BbgBO
- 9 Im als private Grünfläche festgesetzten Bereich sind außer Wegen, Gartenpavillons, Freiflächenmobiliar (auch Brunnen u.ä.) keine baulichen Anlagen zulässig.
Par. 9 (1) Nr.15 BauGB
- 10 Fensterlose Fassaden von Garagen und anderen Nebengebäuden sind zu 50 Prozent ihrer Gesamtlänge mit standortgerechten Klettergehölzen oder geeigneten Sträuchern zu begrünen.
Par. 9 (1) Nr.25 BauGB
- 11 Die Erhaltung von Hecken im Randbereich des SO 3 (mindestens 50 Prozent des Bestandes) und die Ergänzung mit Sträuchern wird festgesetzt.
Flächenbefestigungen sind im gesamten Plangebiet so auszuführen, daß ein Mindestabstand von 2,00 m zum Stamm von Gehölzen gewahrt wird.
Par. 9 (1) Nr.25 BauGB