

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

##### a) Innerhalb der Sondergebiete SO 7, SO 11, SO 12, SO 13 und SO 15

- Freizeit und Erholung -,

sind Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

##### b) Innerhalb des Sondergebietes SO 18

- Hotel, Seminar und Kongresse -,

sind Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes, der Schank- und Speisewirtschaften, der Fort- und Weiterbildung sowie des Kongresswesens zulässig.

Darüber hinaus sind zulässig:

- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Innerhalb der Baugebiete SO 7, SO 11, SO 12, SO 13, SO 15 und SO 18 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden.

#### 1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

- a) Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
- b) In dem Baugebiet SO 12 sind Baukörperlängen bis zu 70 m zulässig.

#### 1.4 Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von mindestens 78,0 m üNN zu errichten.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes gem. §78b und §78c wird eine Höhenlage festgesetzt damit der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

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

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

#### 1.6 Festsetzungen gemäß § 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen in Form von Einfriedungen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 1,40m nicht übersteigen.

Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sind auf eine Höhe von max. 1,00m Höhe zu begrenzen. Es ist zu beachten, dass von der Einfriedung keine Einschränkungen oder Beeinträchtigungen der Benutzung der öffentlichen Verkehrsanlagen ausgehen dürfen.

Gegebenenfalls sind geringfügige Abweichungen zulässig.  
Als geringfügige Abweichungen sind bis zu 10cm zu betrachten.

## 1.7 Festsetzungen gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB zum Immissionsschutz

In den Sondergebieten sind zum Schutz vor Aussenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für Aussenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 einzuhalten.

Im schalltechnischen Gutachten vom Schallschutzbüro Dietsch wurden maßgebliche Aussenlärmpegel von Gewerbe- und Verkehrslärm zusammen ermittelt, die sich daraus ergebenden Abstufungen der Lärmpegelbereiche wurden im Bebauungsplan in einer Lärmrasterkarte tags und nachts dargestellt.

Anhand der maßgeblichen Aussenlärmpegel nach DIN 4109-1 /14/ und DIN 4109-2 /15/ von Gewerbe- und Verkehrslärm zusammen können nach den Abstufungen der Lärmpegelbereiche daraus im Vorfeld die schalltechnischen Bauweisen von zukünftigen Bauten abgeschätzt werden.

Für die Bebauung der Sondergebietsflächen ist jeweils der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Aussenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zu führen.