

C. Festsetzung durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Der östliche Geltungsbereich ist i.S.v. § 11 BauNVO "Sondergebiet Hotel und gewerblicher Fremdenverkehr". Zulässig ist die Errichtung von / Nutzung als Hotel einschl. Tagungs- und Konferenzbetrieb, Gastronomie, fremdenverkehrsspezifischen Einrichtungen bzw. Veranstaltungen sowie erforderliche Personalunterkünfte.
- 1.2 Der westliche Geltungsbereich ist i.S.v. § 11 BauNVO "Sondergebiet Senioren-Wohnanlage"; zulässig ist eine auf Dauer angelegte Wohnnutzung sowie eine zeitweise Wohnnutzung durch einen wechselnden Personenkreis.
Zulässig ist weiterhin die Unterbringung von seniorenspezifischen Hilfs- und Pflegeeinrichtungen (z.B. ambulanter Pflegestation).
- 1.3 Zur Ermittlung der Geschoßfläche werden ausschließlich Vollgeschoße herangezogen, die Flächen in anderen Geschoßen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO werden nicht mitgerechnet.
- 1.4 Die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gilt global für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, und nicht etwa jeweils für einzelne Gebiete bestimmter Nutzung. Auf sie findet die Summe der jeweiligen Grund- und Geschoßflächen aus beiden Gebieten unterschiedlicher Nutzung Anrechnung.

2. Sicherung der Nutzung

- 2.1 Die dauerhafte fremdenverkehrliche Nutzung für das "Sondergebiet Hotel und gewerblicher Fremdenverkehr" ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern und vor Inbetriebnahme nachzuweisen.
- 2.2 Für das "Sondergebiet Senioren-Wohnanlage" ist das Verbot der Nutzung als Zweitwohnung durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu verankern und vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

3. Baugestaltung

3.1 Dächer

- 3.1.1 Für das mehrgeschoßige Hotelgebäude sind Walmdächer und abgewalmte Satteldächer, je mit einer Mindestdachneigung von 15° und einer Maximalneigung von 18°, zulässig.
- 3.1.2 Die eingeschößigen Hotelgebäude erhalten Flachdach; erlaubt sind Lichtkuppeln, Oberlichtbänder und die teilweise Nutzung der Flachdächer als Terrasse. Im übrigen sind Flachdächer mit einer Fläche von

mehr als 120 m² zu begrünen (s. Grünordnungsplan), wobei die Maßgaben des Brandschutzes zu beachten sind.

- 3.1.3 Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit Mindestdachneigung von 15° und Maximalneigung von 18° zulässig.
- 3.1.4 Geneigte Dächer sind mit einer Pfannen- oder Ziegeldeckung auszuführen.
- 3.1.5 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 0,75 x 1,25 m zulässig.
- 3.1.6 Dachgauben sind unzulässig.
- 3.1.7 Die Tiefgaragenrampe wird abgetrept überdacht und begrünt; das Müllhäuschen erhält Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 15°, höchstens 18° und einer Pfannen- oder Ziegeldeckung.

3.2 Fassaden

- 3.2.1 Zugelassen wird glatter Putz, die Erdgeschoße können durch Faschen abgesetzt werden. Das Absetzen der Dachgeschoße mittels Holz-, Holzschindel-, Kupferblech- oder Titanzinkblechverkleidung ist zulässig; dies gilt auch für die Verkleidung des Verbindungsgebäudeteils zwischen dem 6-geschoßigen und 5-geschoßigen Hotelgebäude.

4. Grünordnung

- 4.1 Diesem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan als Anlage beizufügen.
- 4.2 Die genaue Gestaltung der Freiflächen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

5. Hochwasserschutz

- 5.1 Zur Darstellung der Rückhalteräume ist diesem Bebauungsplan eine Plananlage mit Ausweisung bestehender und künftiger Retentionsräume beizufügen.
- 5.2 Als Mindesthöhe für die Oberkante Fußboden im Erdgeschoß werden 523,90 m ü.N.N. festgesetzt. Als Maximalhöhe für die Oberkante Fußboden EG wird für die Wohnanlage 524,50 m ü.N.N., für das Hotel 525,00 m ü.N.N. festgesetzt.
- 5.3 Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis des Schutzes der Baulichkeiten vor Überflutung durch den nordöstlich am Baugebiet vorbeiführenden Krampersbach zu erbringen.

6. Schallschutz

Für das Planobjekt liegt eine Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit des Ing.-Büros Steger & Piening GmbH, München, vom 28.11.1994 vor, die als Bestandteil des Bebauungsplanes gilt.

Solange sich der für das Planobjekt zu erwartende Emissionspegel (z.B. durch Reduzierung der erlaubten Geschwindigkeiten) nicht maßgeblich verringert, sind die baulichen Schallschutzmaßnahmen gemäß Punkt 4 und 5 (Seiten 11 - 13) dieses Gutachtens verbindlich auszuführen.