

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO
SO Hotel mit folgenden Teilbereichen (TB):

SO / TB 1a + 1b

Hotelanlage
zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Hotels dienen

SO / TB 2

Saunadorf
zulässig sind:

1. freistehende Holzblockhütten, die die Einrichtungen, die zum Betrieb des Saunadorfes erforderlich sind, enthalten
2. freistehendes Holzblockhaus mit UG in Massivbauweise als Zentralgebäude mit Behandlungsräumen für Massagen, Sanitäreinrichtungen und Betriebsleiterwohnung

SO / TB 3

Parkplatz
zulässig sind:

1. oberirdische Stellplätze für die Hotelanlage

SO / TB 4

Parkplatz
zulässig sind:

1. oberirdische Stellplätze für die Hotelanlage
2. Hubschrauberlandeplatz
3. Nebengebäude für Garagen und Lager

2.0 BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO)

2.1



Baugrenze

2.2



Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: vorhandene Stellplätze für Hotelgäste in ungebundener Bauweise (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

2.3



Baugrenze für Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
Hier Zweckbestimmung: nur Mitarbeiterstellplätze/ vorhanden in ungebundener Bauweise (§9, Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1



private Verkehrsflächen vorhanden






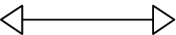
3.2



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: W = Waldweg, Breite ca. 2,5-3,5 m
F = Fussweg, Breite ca. 1,2-1,6 m





Befestigung: wassergebundene Wegedecke auf bereits vorhandenen Wegetrassen

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB) (Innenkante maßgebend)
- 4.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedliche Art und Maß der Nutzung
- 4.3  festgesetzte Bezugshöhe = OK Bodenplatte (§9, Abs. (3) BauGB)
- 4.4  Tor, Planung
- 4.5  Sicherstellung der Verkehrssicherheitspflicht bezüglich der Bestandsbäume siehe textliche Festsetzungen Punkt II, 7.0 (Untersuchungsbereich des Gutachtens Büro Klug, Anlage 5)
- 4.6  festgesetzte Firstrichtung

5.0 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES




(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses
- 5.1.1  hier: Fläche für Regenrückhaltebecken
- 5.1.2  hier: Rigole
- 5.2  Wiederherstellung des Bachlaufes, genaue Ausführung vgl. Anlage 1 "Erläuterungsplan Konzept Saunadorf" und Anlage 3 "Genehmigungsplanung Löschteich" zum Wasserrechtsverfahren, IB Geiger


6.0 GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltender Gehölzbestand :

- 6.1.1  Baum- und Strauchhecken
- 6.1.2  Laubbaum, Fällungen sind nur bei nachweislich erheblich geschädigten Bäumen aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig
- 6.1.3  Nadelbaum, Fällungen sind nur bei nachweislich erheblich geschädigten Bäumen aus Verkehrssicherheitsgründen zulässig

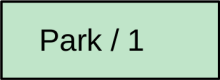
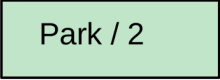


zu pflanzende Gehölze:

- 6.2.1  Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textl. Festsetzungen Grünordnung, Punkt III, 2.0. Eine lagemäßige Standortverschiebung in den jeweiligen Flächen unter Beibehaltung der Anzahl ist erlaubt.

zu fällende Gehölze:



- 6.3.1  Laubbaum
- 6.3.2  Nadelbaum

6.4 private Grünflächen

- 6.4.1  Parkanlage / Bereich 1
private Grünflächen
bauliche Anlagen sind gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen zulässig
- 6.4.2  Parkanlage / Bereich 2
- 6.4.3  private Grünfläche
- 6.4.4  Wald



7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)






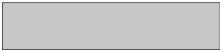



- 7.1  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- P 1 Erhalt der Bäume und des Grabens in der historischen Gartenanlage
- P 2 Erhalt der Gehölze
- 7.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche



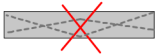









8.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  Löschwassereinrichtung hier:
- 8.1.1  Löschwasserteich

9.0 HINWEISE; KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 9.1  Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 9.2  Flurstücksnummer
- 9.3  Bemaßung
- 9.4  Höhenlinien natürliches Gelände
- 9.5  Höhe bestehendes Gelände
- 9.6  bestehendes Hauptgebäude
- 9.7  bestehendes Nebengebäude
- 9.8  Hubschrauberlandeplatz
- 9.9  bestehende Schlossmauer

9.10		bestehende Böschung
9.11		Vorschlag Böschung
9.12		Abbruch Verbindungsgang
9.13		bestehender Weg FS= Forststraße / Rettungsweg, Breite ca. 3,2-3,6 m
9.14		Löschwassereinrichtungen hier:
9.14.1		<ul style="list-style-type: none"> • Zisterne
9.14.2	Hallenbad	<ul style="list-style-type: none"> • Schwimmbecken
9.15		Altlastenverdachtsfläche
9.16		Baudenkmal
9.17		Bauwerke
9.18		Kanaldeckel
9.19		bestehende Felsen
9.20		bestehender Bachlauf