

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) festgesetzt.  
Die Errichtung eines Hotels ist zulässig.

1.2 Die höchstzulässige Grundflächenzahl ( GRZ ) ergibt sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen.

### 2. Bauliche Nebenanlagen

2.1 Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind baulich in die Garagengebäude oder in die Hauptgebäude zu integrieren und wie diese gestalterisch zu behandeln.

2.2 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.

### 3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Höhenentwicklung

3.1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt max. 0,6 m über der nächst benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche.

3.1.2 Kniestöcke sind bis max. 50 cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Kniestockpfette oder OK Betonwiderlager, zulässig.

#### 3.2 Fassadengestaltung

3.2.1 Außenwände sind geputzt in hellen Tönen auszuführen.  
Farbige Behandlung sowie Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird.  
Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten, sind nicht zulässig.

3.2.2 Fensterflächen ab 0,5 m<sup>2</sup> Glasfläche sind zu unterteilen.

3.2.3 Der Zwischentrakt " Bestand Hotel - Erweiterung Hotel " darf nur in einer Glaskonstruktion ausgeführt werden und ist bei einer Hotelerweiterung zwingend zu realisieren.

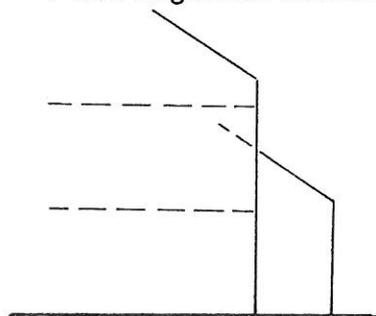
#### 3.3 Dachgestaltung

3.3.1 Die zulässige Dachneigung für das Hauptgebäude und die Garagen liegt zwischen 36° und 40°.

3.3.2 Zulässiges Material für Dachdeckung:  
Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B.

rot durchgefärbte Betondachsteine.

- 3.3.3 Maximal zulässiger Dachüberstand an Ortgang und Traufe 0,4 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen ( Balkonüberdachung ) sind nur zulässig, wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 3.3.4 Liegende Dachflächenfenster sind auf den Dachhälften bis max. 0,30 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig.
- 3.3.5 Dachgauben und Zwerchgiebel mit Satteldächern sind in einer Breite von 1,2 m zulässig. Ihre Dächer sind wie die Hauptdächer zu decken; die Firste müssen mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 3.4 Untergeordnete Anbauten
- 3.4.1 Süd- und westseitig sind an das Erdgeschoß des Hauptgebäudes untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie als Holz-, Holz-Glas-Konstruktionen oder in geputztem Mauerwerk ausgeführt sind und nach Abmessung und Form folgender Schemazeichnung entsprechen.



Anbau, Vordach, Dachneigung zwischen 27° und 40°

max. 3,0 m tief  
max. 1/3 Wandlänge

Ein ausreichender Brandschutz, sowie die Anleitungung durch die Kraftfahrdrehleiter, sind zu gewährleisten.

- 3.4.2 An der Eingangsseite des Hauptgebäudes sind im Bereich der Hauszugänge Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m und einer Tiefe von 1,5 m im Rahmen der zulässigen GFZ auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern nicht schon andere untergeordnete Bauteile gem. Ziffer 3.4.2 auf dieser Gebäudeseite vorgesehen sind. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

3.4.3 An den Traufseiten im SO und NW sind Balkone und erkerartige Vorbauten ab dem 1.OG auf eine Tiefe von 1,0 m, auf die Hälfte der Fläche, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **4. Garagen und Stellplätze**

4.1 Pro Hotelzimmer wird ein Stellplatz bzw. Garagenstellplatz festgesetzt. In den Grenzgaragen sind Duplexgaragen zulässig.

4.2 Für das Hotel sind 11 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Flächen nachzuweisen. Diese Stellplätze können für den Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Hotelzimmer angerechnet werden.

4.3 Garagenbauten sind hinsichtlich Material , Farbe, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

4.4 Bei einer Realisierung des Gästehauses in Planungsstufe II und dem gleichzeitigen Errichten einer Tiefgarage, ist neben den acht entfallenden Garagen auch die entsprechende Stellplatzanzahl für das Gästehaus nachzuweisen.

#### **5. Öffentliche Verkehrsflächen**

5.1 Verkehrsberuhigte Wohnstraßen, Fuß- und Radwege sind hinsichtlich des Belages unterschiedlich zu gestalten.

#### **6. Einfriedungen**

6.1 Einfriedungen sind nicht zulässig.

#### **7. Grünordnung**

7.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten.  
Zusätzliche Stellplätze für KFZ sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

7.2 Ungegliederte Fassadenflächen des Hauptgebäudes ( z.B fensterlose Stirnfassaden ) und der Garagengebäude ( Stirn- und Rückseiten ) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7.3 Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7.4 Für zu pflanzende Bäume sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat.

Acer pseudo - platanus	-	Bergahorn
Fraxinaus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarzerle
<i>Alnus incana</i>	-	Weisserle
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Betula verrucosa</i>	-	Sandbirke
<i>Crataegus laevigata</i>		
" Paul's Scarlet "	-	Rotdorn
<i>Betula pubescens</i>	-	Moorbirke
<i>Pinus sivestris</i>	-	Waldkiefer

sowie alle Obstbaumarten.

7.5 Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

<i>Amelanchier canadensis</i>	-	Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Symphoricarpus</i>	-	Schneebeere
<i>Virburnum opulus</i>	-	gemeiner Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Syringa vulgare</i>	-	Flieder
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn

7.6 Für die zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

7.7 Für Heckenpflanzungen ( max. Höhe 1,5 m ) sind folgende Arten zulässig:

<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Ribes alpinum</i> Schmidt	-	Alpenjohannisbeere
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	gemeiner Liguster
<i>Ligustrum vulgare atrovirens</i>	-	immergrüner Liguster

8. Die Planungsstufe II tritt mit Beseitigung der Garagen oder Baueingabe für das Gästehaus in Kraft.

9. Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 66 i.d.F. vom 9.5.1988.