

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

SONDERGEBIETE "HOTEL- UND SPORTANLAGE"

Das Sondergebiet "Hotel- und Sportanlagen" dient ausschließlich der Unterbringung von das Wohnen nicht störenden Sportanlagen und Beherbergungsbetrieben. Es sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 50 dB am Tage und 40 dB in der Nacht nicht überschreiten.

1.1 SONDERGEBIET "SPORT"

Das Sondergebiet "Sport" dient der Unterbringung einer Sportanlage. Die Errichtung und der Betrieb von Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Zulässig sind:

1. Hallen für Tennis, Squash, Badminton
2. Kegelbahnen
3. Fitness-Studio
4. Billard
5. Sanitärräume, Sauna
6. Bistro mit dazugehörigen Nebenräumen
7. Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb der Sportanlage
8. zwei Tennisaußenplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (Tennisplätze)
9. Stellplätze

1.2 SONDERGEBIET "HOTEL"

Das Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung von Beherbergungsbetrieben. Diese Betriebe müssen für mindestens 80% der Bettenkapazität auf Fremdversorgung abgestimmt sein, d.h. Restaurationsräume in dem Umfang besitzen, daß dafür eine Vollverpflegung möglich ist. Die Kapazität der Restaurationsräume muß mindestens der Zahl, der auf Fremdversorgung abgestimmten Betten entsprechen. Dagegen sind Bau und Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstigen Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen auf Fremdversorgung abgestimmten Zimmern unzulässig.

Zulässig sind:

1. Beherbergungsbetriebe
2. Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung und Betreuung des Beherbergungsbetriebes dienen
3. Restaurationsräume
4. Konferenzräume und Gesellschaftsräume
5. Zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Stellplätze sowie Tiefgaragen.

2. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3. IMMISSIONSSCHUTZ (PASSIVER SCHALLSCHUTZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäude-seite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 EINZELBÄUME

Auf den festgesetzten Standorten sind als Einzelbäume Stieleichen (*Quercus robur*) dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Knickgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungstreifen zwischen dem SO-Hotel und dem dem SO-Sport sowie zwischen dem SO-Hotel und dem Fußweg zum Strand dürfen für Fußwegverbindungen jeweils von einer Öffnung in einer Breite von max. 3 m unterbrochen werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Pflanzarten als Heister in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze/pro 1,5 m² zu verwenden:

Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus sanguinea	Roter Hartziegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus oxyacantha agg	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna agg	Eingrifflicher Weißdorn
Eunoymus europaea	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera perclymenum	Deutsches Geißblatt
Milium effusum	Wald-Fluttergras
Polygonatum multiflorum	Vielblutige Weißwurz
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa Canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Stellaria holostea	Große Sternmiere
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Im Bereich von Bahnanlagen sind nur solche Bäume und Sträucher zu pflanzen, die durch ihren artbedingten Wuchs die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht beeinträchtigen. Der Mindestabstand eines Gehölzes vom nächstgelegenen Gleis sollte der zu erwartenden Endhöhe entsprechen, um Betriebsgefährdungen durch Windwurf bzw. Windbruch vorzubeugen.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

Für die Oberflächengestaltung der Stellplatzanlagen sind wasserdurchlässige Materialien z.B. Ökostein oder wassergebundene Decken zu verwenden.