

VI Anlagen

1 Textliche Festsetzungen

1. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ sind ein Hotel sowie folgende dem Hotel dienende Anlagen zulässig:

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.

4. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

5. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht innerhalb der für Tiefgaragen und Stellplätze gekennzeichneten Flächen TGa und St.

6. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der mit TGa und St gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen; diese sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Im Allgemeinen Wohngebiet darf durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

8. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ darf durch die Flächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

9. Im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ ist neben den zulässigen baulichen Anlagen ein weiteres Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss und einer Grundfläche von insgesamt maximal 60 m² zulässig.

10. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet „HOTEL“ sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

11. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Beleuchtungsflächen und Terrassen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

12. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein gebietstypischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- oder Obstbäume einzurechnen.

13. Im Allgemeinen Wohngebiet muss zum Schutz vor Verkehrslärm mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Linie A-B-C-D-E abgewandt sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen entlang der Linie A-B-C, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie A-B-C-D, F-G-H-J sowie K-L-M-N-P orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Linie G-H-J sowie M-N-P orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 40dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag $L_{r,T}$ und für die Nacht $L_{r,N}$ sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 zu berechnen.

16. Zum Schutz vor Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Linien C-Q-R und S-T-U Fenster der zum Sonstigen Sondergebiet "HOTEL" ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

17. Die Fläche Z ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Allgemeinen Wohngebietes und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

18. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

19. Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

20. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Im Geltungsbereich befinden sich zwei im Bodenbelastungskataster eingetragene Altlastenverdachtsflächen.