

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. I / 14 „Hohenkirchen-Spielstadt“

Nr. 1

Im festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Freizeitanlage“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gebäude und Einrichtungen für Sport, Spiel und Unterhaltung
- sonstige mit dem Hotelbetrieb verbundene Dienstleistungsbetriebe
- Serviceeinrichtungen zum Betrieb der Anlage
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter
- Kfz-Stellplätze

Nr. 2

Im festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO darf die dort zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht überschritten werden (Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Nr. 3

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den Wert von 12,00 m nicht überschreiten.

Maßgebend für die Gebäudehöhe ist der Abstand zwischen dem anstehenden Gelände und der Oberkante des Firstes.

Nr. 4

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 NBauO.

Nr. 5

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist ein Lärmschutzwall herzustellen. Die Höhe des fertigen Erdwalles über anstehendem Gelände muss mindestens 2,50 m betragen.

Der Lärmschutzwall ist zu bepflanzen. An der anlagezugewandten Seite sind dabei einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. An der anlageabgewandten Seite sind nur Sträucher und Bodendecker zu verwenden, deren Wuchshöhe 0,30 m nicht überschreitet.

Nr. 6

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO sind folgende Anpflanzungsmaßnahmen vorzunehmen:

- mindestens 300 einheimische, standortgerechte Bäume; Gehölzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 200 bis 250 cm
- mindestens 2.000 einheimische, standortgerechte Sträucher, Gehölzqualität: Strauch 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Nr. 7

Im festgesetzten Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO sind naturnahe Wasserzüge (Graften) mit Verbindung zum neuen See auf einer Fläche von insgesamt 7.000 qm anzulegen.