

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Ferienhausgebiete

a)

Die Ferienhausgebiete „SO FERIEN" 1 - 5 werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Sondergebiete, die der Erholung dienen. (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO)

Die Sondergebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Ferienhäusern zu Zwecken der störungsarmen Erholung und Freizeitgestaltung.

Zulässig sind:

aa) in den Ferienhausgebieten „SO FERIEN" 1 bis 3 und 5

- Ferienhäuser

ab) Im „SO FERIEN" 4

- Ferienhäuser

- der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets

- dem Gebiet entsprechende Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke

Reine Wohngebiete

b)

ba) „WR 1“

Die Baugebiete „WR 1" werden nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Reine Wohngebiete für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf. Im „WR1“ sind innerhalb der Wohngebäude mindestens 60% der Wohnfläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 8 BauGB, § 3 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude für seniorengerechtes Wohnen mit dem seniorengerechten Wohnen dienenden Pflegeeinrichtungen.

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

bb) „WR 2“

Das Baugebiet „WR 2" wird nach Maßgabe der Planzeichnung festgesetzt als Reines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §3 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

a) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Grundfläche der Ferienhäuser

Als Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gilt

- in den Sondergebieten die der Erholung dienen
SO FERIEN 1-3 und 5: GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8
SO FERIEN 4: GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2
- in den Reinen Wohngebieten
GRZ = 0,4 / GFZ = 1,2
- in den Sondergebieten die der Erholung dienen, darf die Grundfläche je Ferienhaus 100 m² nicht überschreiten.

b) Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:

- in den Sondergebieten die der Erholung dienen
SO FERIEN 1 bis 3 und 5: II
SO FERIEN 4: III
- in den Reinen Wohngebieten: III

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs.2 und 6 BauNV O)

a) WR

In den Baugebieten „WR“ ist für jede Wohnung in einem Wohnhaus nur eine oberirdische offene Garage mit einer maximalen Grundfläche von 25m² oder bis zu zwei Stellplätze in maximal gleicher Größe zulässig.

b) SO

In den Baugebieten „SO“ ist pro Ferienwohnung in einem Ferienhaus nur eine oberirdische offene Garage mit einer maximalen Grundfläche von 12,5 m² oder ein Stellplatz in maximal gleicher Größe zulässig.

5. Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Bezeichnung

- Parkanlage & technisches Denkmal „Eisenbahnfähre“ (PMUS),
- „Grün 1“

sind innerhalb der Baugrenzen bauliche Anlagen wie folgt allgemein zulässig:

- im „PMUS“: Lokschruppen mit Lok, Gleisanlagen, Prellbock und Liegeplatz für Eisenbahnfähre
- im „Grün 1“ eingeschossige Gebäude, die der Verwaltung oder Nutzung des Hafenbeckens dienen.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen zulässig, soweit sie der Versorgung der baulichen Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Innerhalb der Schutzgebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebietes "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" ist auf den öffentlichen Grünflächen die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

a)

Die Befestigung der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sowie von Kfz-Stellplätzen und deren Zufahrten innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist nur luft- und wasserdurchlässig unter der Verwendung von ungebundenen Bettungs- und Fugenmaterialien zulässig.

b)

Im "SO FERIEN 2" sind die Abgrenzungen von Parzellen oder Flurstücken untereinander nur durch unverfugte Feld- oder Natursteinwällen zulässig, die als Lebensraum für Eidechsen geeignet sind.

c)

Bei Einzäunungen ist ein Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante einzuhalten. Dies gilt nicht für Schutzzäune, die aus artenschutzfachlichen/-rechtlichen Gründen aufgestellt werden müssen, und nicht für Aufschüttungen i.S.d. § 61 Nr. 9 BbgBO (z.B. für Steinwälle nach Textfestsetzung 6 b).

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 (1) Nr. 25b) BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die vorhandene Reihe Maulbeerbäume durch eine zweite Reihe Maulbeerbäume (*Morus alba*, mindestens 8 Bäume) zu ergänzen.

Abstand der Bäume in Reihe: mindestens 10m,
Abstand der Reihen untereinander: mindestens 6 m.

8. Kompensationsmaßnahmen für Bodenversiegelung

8.1 Kompensationspflanzungen

Pflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen folgender Pflanzgutqualität durchzuführen:

Qualität:

Sträucher: verpflanzte Sträucher Höhe 40-60 cm.

Bäume: Hochstämme in der Qualität 2x verpflanz, Stammumfang 12-14 cm

Anstelle oder in Ergänzung von Kompensationspflanzungen nach 8.1.2 können auch Entsiegelungsmaßnahmen gem. 8.2 durchgeführt werden.

8.1.1 Pflanzung von Bäumen entlang der Verkehrsflächen

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 2m abgewichen werden. Die Pflanzung ist eine Ausgleichsmaßnahme für die Errichtung der Verkehrsflächen und ist auf die Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung anzurechnen. Ein Baum kompensiert dabei jeweils 50 m² Neuversiegelung.

8.1.2 Pflanzungen in den Baugebieten

Für die nicht durch eine Entsiegelungsmaßnahme gemäß 8.2 kompensierbare Neuversiegelung sind je angefangene 50 m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum sowie eine flächige Laubgehölzpflanzung im Umfang von mindestens 10 m², unter Verwendung

hochwachsender einheimischer und standortgerechter Straucharten, innerhalb der Baugebiete anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Entsiegelung

Je Quadratmeter neu versiegelter Bodenfläche ist ein Quadratmeter Bestandsversiegelung im Plangebiet oder auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen dauerhaft zu entsiegeln.

In Ergänzung oder an Stelle der Entsiegelungsmaßnahme kann auch eine Kompensationspflanzung gem. 8.1.2 durchgeführt werden.

Hinweise

Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche

Mit Bodengutachten Nr. 1404/16 des Büros Heller & Schreiber GmbH vom 11.08.2016 wurde an den Bereichen a. und b. eine geringfügige Schadstoffbelastung des Zuordnungswertes Z 1.1 nach LAGA M20 und im Bereich c. keine erhöhte Belastung (Zuordnungswert Z0) festgestellt. Aussagen zur Kontamination in den Gebäuden bzw. unter sonstigen versiegelten Flächen sind darin nicht getroffen. Der Rückbau der Gebäude und die Entsiegelungsarbeiten sind deshalb durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten.

Eine frühzeitige Einbeziehung der unteren Bodenschutzbehörde ist notwendig.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise um gehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis zum Artenschutz

Alle Arbeiten zum Abriss von Gebäuden und Maßnahmen zur Beseitigung von Bäumen und zur sonstigen Freimachung von Baufeldern sind grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Sperrzeit gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen.

Aufgrund der Vorkommen von Brutvögeln soll die Sperrregelung auch auf Umzuwandelnden Waldflächen angewendet werden. Soweit Abrisse oder Fällungen im Einzelfall innerhalb dieser Sperrzeit ausgeführt werden sollen, sind vorsorgliche Einzeluntersuchungen über Vorkommen von Nist-, Brut- oder anderen Lebensstätten bzw. von Arten, die dem Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, durchzuführen. Bei Nachweisen wird vor einem naturschutzrechtlichen Ausnahmeantrag gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG über die mögliche zeitliche Verlagerung der Arbeiten abgewogen.