

**VORENTWURF**

**August 2022**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Wellness- und Golfhotel Gut Krakau“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB</b>	
<b>1.</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB</b> i.V.m §§ 11 Abs. 2, 1 Abs. 5, 16 Abs. 2 BauNVO
1.1	<b><u>Sonstiges Sondergebiet SO</u></b>	
1.1.1	<p><b>Zweckbestimmung: „Freizeit / Beherbergung“</b>                      Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für touristische Zwecke und die damit im Zusammenhang stehenden Nutzungen.                      Das Sonstige Sondergebiet besteht aus SO 1 und SO 2.</p> <p><b>Sonstiges Sondergebiet SO 1</b>  <b>Zweckbestimmung: Restaurant</b>                      Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für touristische Zwecke sowie der Bewirtung von Menschen und die damit im Zusammenhang stehenden Nutzungen.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude und Anlagen zur Versorgung von Menschen mit Speisen und Getränken</li> <li>- Gebäude und Anlagen zur Herstellung von Speisen</li> <li>- Gebäude und Anlagen zur Versorgung und Lagerung</li> <li>- Gebäude und Anlagen für den Freizeitaufenthalt</li> <li>- Verkehrsflächen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen</li> <li>- Anlagen für den ruhenden Verkehr</li> <li>- Anlagen für die Verwaltung</li> <li>- Anlagen für die Ver- und Entsorgung</li> <li>- Anlagen zum Aufenthalt von Personen im Freien</li> <li>- Anlagen zur Einfriedung</li> <li>- Anlagen zur Gestaltung und Sicherung des Geländes</li> <li>- Flächen für bauzeitliche Nutzungen</li> </ul>	
1.1.2	<p><b>Sonstiges Sondergebiet SO 2</b>  <b>Zweckbestimmung: Ferienhäuser / Tiefgarage</b>                      Das Sondergebiet dient der Unterbringung von baulichen Anlagen für touristische Zwecke sowie längeren Aufenthalt und die damit im Zusammenhang stehenden Nutzungen.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude und Anlagen zur Beherbergung mit unterschiedlicher Aufenthaltsdauer (Ferienhäuser)</li> <li>- Gebäude und Anlagen zur Versorgung und Lagerung</li> <li>- Gebäude und Anlagen für den Freizeitaufenthalt</li> </ul>	

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude und Anlagen für die Verwaltung</li> <li>- Verkehrsflächen und Zufahrten zu den baulichen Anlagen</li> <li>- Anlagen für den ruhenden Verkehr (Tiefgarage)</li> <li>- Anlagen für die Ver- und Entsorgung</li> <li>- Anlagen zum Aufenthalt von Personen</li> <li>- Anlagen zum Spielen</li> <li>- Anlagen zur Einfriedung</li> <li>- Flächen für bauzeitliche Nutzungen</li> </ul>	
<b>2.</b>	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
2.1	<b><u>Grundfläche</u></b>	
2.2	<b><u>Höhe baulicher Anlagen</u></b>	
	Der untere Bezugspunkt ist die jeweils benannte Höhe ü NHN in Meter (m). Oberer Bezugspunkt ist der jeweilige Gebäudeabschluss. Die benannte max. Höhe der baulichen Anlage ist der Abstand (m) zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt. (Höhen und Grundflächen werden im weiteren Verfahren genau definiert)	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b> <b>§ 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO</b>
<b>3.</b>	<b>NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB</b>
	Im Sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen Anlagen, die dem Nutzungszweck der Fläche entsprechen, zulässig.	<b>§ 23 Abs. 5 BauNVO</b>
<b>4.</b>	<b>PRIVATE GRÜNFLÄCHEN</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB</b>
4.1		
<b>5</b>	<b>MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB</b>
<b>5.1</b>	<b><u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u></b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b>
5.1.1		
<b>5.2</b>	<b><u>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u></b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>
	<b>Minimierung von Falleneffekten</b>  <b>Maßnahmen zum Bodenschutz</b>  <b>Pflanzliste</b>  <b>Ökologische Baubegleitung</b>  <b>Bauzeitenregelungen / Kontrollbegehungen</b> - <b>Zeitliche Umsetzung der Maßnahmen</b>	i.V.m. § 44 BNatSchG  i.V.m. § 44 BNatSchG  i.V.m. § 44 BNatSchG