

# Textliche Festsetzungen

#### Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO) 1.

Das Sondergebiet für Fremdenbeherbergung dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung und den zweckgebundenen Wohnen. Es dient auch der Unterbringung zweckgebundener, nicht störender gewerblicher Nutzungen.

- Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung sind zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme von Kinder- und Jugendheimen
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, soziale, kirchliche und kulturelle Zwecke.
- Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts-, und Betreuungspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Ferienwohnungen,
- Schank- und Speisewirtschaften

Im Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können ausnahmsweise zugelassen werden:

### Einzelhandelsbetriebe

- nicht störende Handwerksbetriebe
- nicht störende Gewerbebetriebe
- sonstige Wohnungen

#### Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ) 2.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß mindestens 500 m² betragen.

Baugrundstücke, die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans kleiner als 500 m<sup>2</sup> waren, genießen Bestandsschutz.

#### Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) 3.

Im festgesetzten Sondergebiet für Fremdenbeherbergung können einzelne Gebäudeteile nach folgenden Maßgaben die festgesetzten Baugrenzen überschreiten:

- Die Summe der Überschreitungen eines Gebäude in m² darf nicht mehr als 10 % der zulässigen Grundfläche des Gebäudes betragen.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen höchstens 6 m breit sein.
- Die abweichenden Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen bis zu maximal 2 m überschreiten (vortreten).

#### 4. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1. Höhenlage des 1. Vollgeschosses Die Höhenlage des 1. Vollgeschosses wird wie folgt festgesetzt: Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf im Mittel höchstens 0,40 m über der natürlichen Geländeoberfläche (gewachsenes Gelände) der überbaubaren Fläche liegen.

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Zwerchhäusern und Krüppelwalmen darf die Traufhöhe das Maß von 3,50 m nicht überschreiten.

#### 4.3. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

4.4. Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut Paharar Bazuganunkt) Ala Eirathäha ailt dae Maß zwiechen Oherkente des

- 4.4. Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).
- 4.5. Ausnahmen bei Anbauten an bestehende Gebäude
  Die in 4.1. bis 4.4. festgesetzten Werte können ausnahmsweise überschritten
  werden, wenn an bestehende Gebäude, die die festgesetzten Werte überschreiten,
  ein Anbau errichtet werden soll, dessen Grundfläche maximal 1/3 der Grundfläche des
  bestehenden Gebäudes beträgt. Das Maß der ausnahmsweise zulässigen
  Überschreitung wird auf das jeweils bestehende Maß beschränkt.

# 5. Gebäude als Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstücks mit einer Größe bis zu 800 m² ist nur ein Gebäude als Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstücks mit einer Größe über 800 m² sind zwei selbständige Gebäude als Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 25 m² zulässig
- Eingeschossige Verbindungsgänge zwischen 2 selbständig stehenden Hauptgebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig. Es dürfen nicht mehr als 2 selbständig stehende Hauptgebäude miteinander verbunden werden.

## 6. Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsgrünflächen dürfen für Zugänge und Zufahrten zu den angrenzenden Baugrundstücksflächen unterbrochen werden.

7. Ausnahmeregelung bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen (§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 11 Abs 2 BauNVO)

Bei Verlust eines Gebäudes oder Gebäudeteils durch höhere Gewalt, Brand, Explosion oder dergleichen kann ausnahmsweise ein Gebäude oder Gebäudeteil in gleicher Dimension (Bauvolumen) wie das zerstörte neu errichtet werden.

Die Nutzungen des neu errichteten Gebäudes oder Gebäudeteils müssen den Nutzungen des vernichteten Gebäudes oder Gebäudeteils entsprechen.