

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

1.1 Wochendhausgebiet

- (1) Das festgesetzte Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern.
- (2) Zulässig ist je Baugrundstück höchstens ein Einzelhaus mit max. einer Wohneinheit.

1.2 Ferienhausgebiet

- (1) Das festgesetzte Sondergebiet "Ferienhaussiedlung" dient zu Zwecken der Erholung dem ferienmäßigen Wohnen als touristisch - gewerbliche Nutzung sowie der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung.
- (2) Zulässig sind
 1. in den Teilgebieten 1.1 - 1.5 ("Ferienhaus-Wohnen") je Baugrundstück höchstens ein freistehendes Ferienhaus mit max. einer Wohneinheit,
 2. im Teilgebiet 2.1 ("Zentraler Versorgungsbereich") ein Gebäude mit einer Gaststätte mit Freiterrasse, einem Laden zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes, max. 5 Gästezimmern / Ferienwohnungen sowie Räume für Verwaltung und Dienstleistungen in Zusammenhang mit dem Ferienhausgebiet und dem angeschlossenen Sportboothafen, ein Wohnhaus mit max. einer Wohnung, diese nur für Betriebsangehörige der Ferienhaussiedlung, Anlagen und Einrichtungen zur technischen Versorgung des Gebietes ("Betriebshof"),
 3. im Teilgebiet 2.2 ("Ver- und Entsorgung") ein Gebäude mit sanitären Einrichtungen für Sportboothafen und Badestelle sowie weitere Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

- (1) Die festgesetzte Grundfläche im Sondergebiet "Wochenendhaus" (60 m²) darf für die Anlage von Terrassen max. 15 m² überschritten werden.
- (2) Bei der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich zugehöriger Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen.
- (3) Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf betragen
 1. im Sondergebiet "Ferienhaussiedlung" in den Teilgebieten 1.1 bis 1.5 höchstens
 - 35 % auf Grundstücken mit Haustyp "A",
 - 30 % auf Grundstücken mit Haustyp "B",
 - 40 % auf Grundstücken mit Haustyp "C",
 im Teilgebiet 2.1 höchstens 70 % und im Teilgebiet 2.2 höchstens 20 % sowie
 2. im Sondergebiet "Wochenendhaus" höchstens 60 %.

3. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen und bei geneigten Oberflächen auf die bergseitig angeschnittene Seite bezogen, darf nicht höher als 10 cm über der Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche liegen; bei ansteigendem Gelände erhöht, bei fallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage jeweils um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche.

Erläuternde Skizze (ohne Maßstab) zur Festsetzung der Höhenlage (Text Ziff. 3)

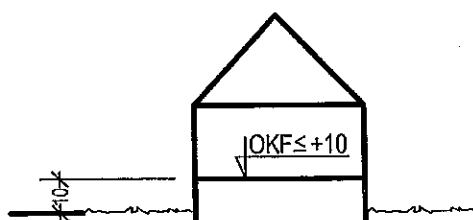


Abb. 1: Ebenes Gelände

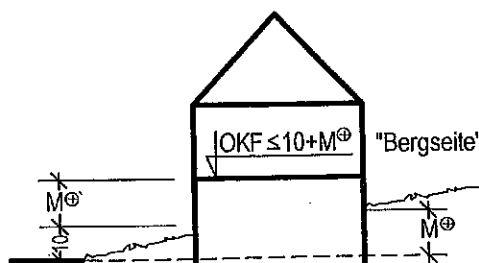


Abb. 2: Steigendes Gelände

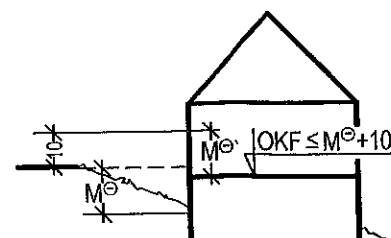


Abb. 3: Fallendes Gelände

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- (1) In allen Baugebieten mit Ausnahme des Ferienhaus-Teilgebietes 2.2 ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig hinter der -bezogen jeweils auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche- rückwärtigen Baugrenze.
- (2) Auf den Ferienhaus-Grundstücken (Teilgebiete 1.1-1.5) und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur offene Stellplätze zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

- (1) Glänzende / reflektierende Dach- und Wandflächen sind nicht zulässig.
- (2) Nebendächer sind auch mit anderen als in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig, soweit sie insgesamt allgemein nicht mehr als 25 %, im Teilgebiet 2.1 nicht mehr als 35 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken und soweit sie unterhalb der Trauffinie des Hauptdaches liegen.
- (3) Dächer über freistehenden Garagen / Carports und Nebenanlagen sind auch mit geringeren als in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen zulässig.
- (4) Dacheindeckungen ab einer Dachneigung von 15° sind nur im Farbton ziegelrot zulässig; Ziff. 7 (3) S. 2 bleibt unberührt. Für Dächer mit geringerer Neigung sind auch dunkelgraue und dunkelbraune Eindeckungen sowie begrünte Dächer zulässig. Für Nebendächer i.S. der Ziff. 5 (2) sind auch transparente Eindeckungen zulässig.
- (5) Als Außenwandmaterial sind nur zulässig Sichtmauerwerk, Holz und Putz. Teilflächen bis zu 25 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

6. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 und Abs. 1a BauGB, § 84 LBO)

- (1) An den festgesetzten Standorten "Baum anpflanzen" sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) An den festgesetzten Standorten "Knick aufsetzen" ist ein Knickwall von mindestens 3 m Sohlbreite und 1 m Höhe anzulegen, 2-reihig als bunter Knick mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Offene Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.
- (5) Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist nicht zulässig in einem Abstand von weniger als 2,0 m zum Fuß von Knicks.

7. Bauliche Nutzung in Wasser- und Grünflächen**(1) Wasserfläche "Sportboothafen"**

Die Wasserfläche "Sportboothafen" dient der Unterbringung eines Sportboothafens.

Zulässig sind max. 60 Liegeplätze für Sportboote, max. 10 Liegeplätze für Hausboote, Anlegemöglichkeiten für Fahrgastschiffe und Kleinboote sowie Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Sportboothafens.

(2) Grünfläche "Sportboothafen"

Die private Grünfläche "Sportboothafen" dient der Unterbringung landseitiger Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Sportboothafens.

Zulässig sind in der Teilfläche "1" eine Lagerfläche für Boote und Bootsanhänger zur Nutzung in der Zeit vom 01. April bis zum 15. Oktober eines jeden Jahres, eine Slipanlage, Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung sowie -innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche- ein überdeckter Freisitz und ein Sanitärgebäude,

in der Teilfläche "2" Stellplätze zum Kurzzeit-Parken (Be- und Entladen).

(3) Grünfläche "Zeltwiese"

Die private Grünfläche "Zeltwiese" dient der Unterbringung von Stellplätzen für Zelte und kleinen Hütten zur Vermietung in der Zeit vom 01. April bis zum 15. Oktober eines jeden Jahres sowie Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung der Fläche.

 Zulässig sind Standplätze für max. 15 Zelte, max. 4 reetgedeckte Hütten von je max. 16 m² Grundfläche, eine reetgedeckte Gemeinschaftshütte mit einer Grundfläche von max. 36 m², Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche sowie -innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche- ein Sanitärgebäude.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe darf durch reetgedeckte Gebäude um max. 1,5 m überschritten werden.