

TEXT TEIL B

I. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnungen und Hotel“

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Ferienwohnungen und Hotel“ dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und eines Hotels.

Zulässig sind:

Ferienwohnungen,
ein Hotel mit Vollgastronomie,
ein Vermietungsbüro für Ferienwohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 6 BauNVO

2.1 Höhenbezugspunkt

Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe ist die Höhe der Dachhaut (Attika) oberhalb des letzten Vollgeschosses.

Der obere Bezugspunkt der als HA festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Dachhaut (gemessen ohne die Begrünung) des betreffenden Sockelbauwerks.

2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen

In den trichterförmig ausgebildeten Innenhöfen der Appartementhäuser sowie an deren zur Schlei ausgerichteten Gebäudefassaden können die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und sonstige, auch geschlossene ausgebildete, Außenwohnbereiche um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Dachbegrünung

Die in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Terrassen vor den Ferienappartements im Erdgeschoss.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 festgesetzt.

Abbildung 1
Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume
(Abb. ohne Maßstab – im Bericht zur schalltechnischen Untersuchung M 1:750)



Abbildung 2
Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
(Abb. ohne Maßstab – im Bericht zur schalltechnischen Untersuchung M 1:750)



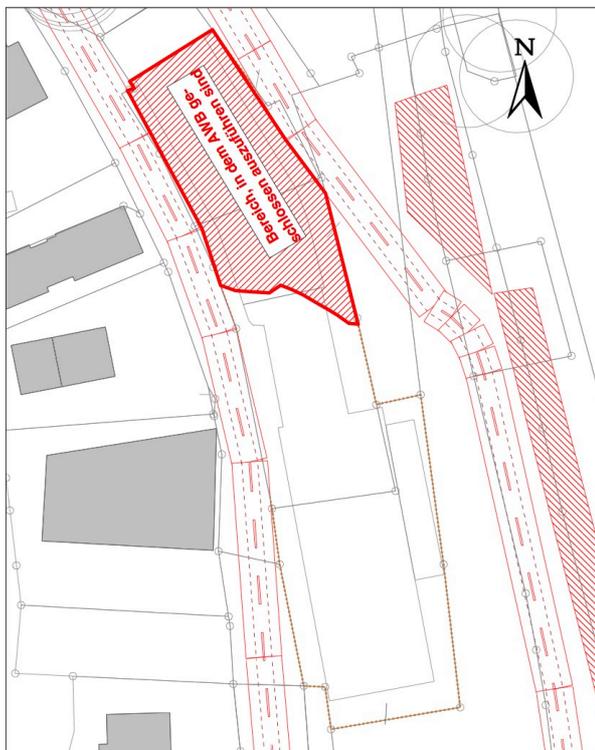
Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den in Abbildung 3 dargestellten Bereichen nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Abbildung 3
Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwohnbereiche



Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.