

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung - § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO -

Sondergebiet "KUR"

(1) Das Kurgebiet als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dient Kurzwecken.

(2) Zulässig sind:

1. Anlagen für Kurzwecke (sportlich, gesundheitlich und kulturell)
2. Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter 1 genannten Anlagen, z.B. Verwaltungseinrichtungen
3. Wohnungen für Pflege-, Bereitschafts- und Betriebspersonal
4. Kurbezogene Freiraumnutzungen

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Speise- und Schankwirtschaften
2. Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten im Bereich Gesundheitswesen.

Maß der baulichen Nutzung - § 9(1)1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 BauNVO -

Sondergebiet "KUR"

1. Max. zulässige Grundfläche (GR): **7 500 m²**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind gem. § 19(4)Satz3 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten **nicht** mitzurechnen.

2. Max. zulässige Geschossfläche (GF): **23 000 m²**

	3. Zahl der Vollgeschosse (Z)	4. max. Höhe ü.NN an jedem Punkt (FH bzw. OK baulicher Anlagen)
❶	II	---
❷	V	152.00
❸	II	161.00

Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen - § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6),14,23(5) BauNVO -

1. Bauliche Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht bauliche Anlagen (= "Einrichtungen" nach § 14 BauNVO) sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, z.B. Einrichtungen zu kurbezogenen Freiraumnutzungen wie Gymnastikwiesen o.ä.
2. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind nur für den durch die Nutzung des Sondergebietes "Kur" und der Privaten Grünfläche für Freizeitsport und Spiel zulässig.

Private Grünfläche - § 9(1)15 BauGB -

Private Grünfläche für Freizeitsport und Spiel, z.B. Minigolf. Unzulässig ist das Anlegen von Spielfeldern bzw. Einrichtungen für Mannschaftssportarten.

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen - § 9(1)21 BauGB -

Für die mit Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke zu belastende Flächen gelten folgende Regelungen:

Ir 1: Freihaltung von Bebauung sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern.

Ir2: Der 2 x 10m breite Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung ist von (neuen) Standorten für Bäume und Bebauung freizuhalten.

Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20, 25 BauGB -

Sondergebiet "Kur"

- ① Mind. 50% der Dachflächen, ausgenommen Dachflächen von Nebenanlagen, sind extensiv zu begrünen.
- ② Pro 100 m² versiegelter Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- ③ Der südliche Grundstücksbereich (zwischen Bebauung und Bepflanzung) ist zur (extensiven) Wiese zu entwickeln.
- ④ Für je 4 Stellplätze ist mind. ein einheimischer Laubbaum in direkter Zuordnung zu pflanzen.
- ⑤ Erhaltung des Gehölzbestandes.
- ⑥ Stellplätze sind als dichte Flächen herzustellen und deren Abwasser ist gesichert über Ölabscheider aus dem WSG herauszuleiten. Spazierwege dürfen nur mit versickerungsfähigen Materialien, z.B. weitfugigem Pflaster (Abstandspflaster), Schotterterrassen, einer wassergebundenen Decke o.ä., befestigt werden.

Für die Gestaltung der Außenanlage dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Standortfremde Pflanzen sind nur in unmittelbarer Umgebung des Gebäudes zulässig.

Private Grünfläche "Freizeitsport und Spiel"

- ⑥ Anpflanzung eines durchgängigen Gehölzstreifens von 2 000 m². Dabei sind je 200 m² Gehölzfläche ein Baum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen.
- ⑤ Erhaltung des Gehölzbestandes.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die Brunnenanlagen ist ein 20m breiter Streifen von Baumpflanzungen freizuhalten. Der Schutzstreifen der 20 kV-Freileitung ist von Baumpflanzungen freizuhalten. Die feuchte Hochstaudenflur ist zu erhalten.

- ⑦ Anpflanzung von Auegehölzen. Pro m² Auwald ist 1 Gehölz zu pflanzen. Entlang des Gehölzrandes ist ein mind. 3.0m breiter Krautsaum anzulegen.
- ⑧ Entwicklung einer, mit Baumgruppen bestandenen Wiesenfläche.

Zuordnungsfestsetzung - § 9(1a) Satz 2 BauGB -

Die nach § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie die auszuführenden (Ersatz)Maßnahmen werden der Parzelle 1389/1 (SO+Priv. Grünfläche) als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Für die Gehölze gelten die Qualitätsmerkmale:

Einzelbäume: 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 -18 cm

Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 125 cm

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Flächen - § 9(1) 26 BauGB -

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden. Die entgeltigen Böschungstiefen ergeben sich aus dem Straßenbauplan.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN -§ 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) u. (6) LBauO-

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen sind unter Verwendung von einheimischen Bäumen und Sträuchern naturnah zu gestalten.