

Außerschließungsstraße ist der Freiheitsweg, die Hauptinnenschließung erfolgt über die Beetzseestraße und die Wohngebietserschließung über die Seehofstraße bzw. Parkstraße.

Die Haupterschließungs- und Erschließungsstraßen sind als Mischmakadamdecken aus Asphalt mit einer Pflastermittellrinne herzustellen. Die Beläge müssen mind. 25 % wasserdurchlässig sein. Seitlich sind sie mit Pflastersteinen einzufassen. Es sind weder Parkstände noch Gehwege zulässig. Die Erschließungsstraßen sind für Mischnutzung vorgesehen.

Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone nach § 325 StVO herzurichten.

Die Fußwege sind mit einer Breite von 2,5 m wassergebunden herzustellen.

Öffentliche Parkplätze:

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind sämtliche Flächenbefestigungen mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25 % wasserdurchlässig sind (erlaubt sind: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt).

Begrünung:

Nach jedem zweiten Parkplatz ist ein Großbaum nach Pflanzenliste für Ortsrandlagen zu pflanzen. Die Baumscheibe muß eine Größe von mind. 4 m² aufweisen.

1.4 Geländeverfüllung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 17 u. 26 BauGB)

Im Geltungsbereich sind Auffüllungen als Geländemodellierungsmaßnahme bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (ausgenommen im Bereich von bestehenden erhaltenswerten Bäumen).

Westlich der Hotelanlage sind als Lärmschutzmaßnahme zur angrenzenden Wohnbebauung Auffüllungen als Erdwälle in einer Breite von 10 - 20 m und einer Höhe von 1,5 - 2,5 m vorzunehmen, die sich an den Enden verjüngen.

1.5 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)

Das Anpflanzen von Bäumen ist im Plan zeichnerisch festgelegt. Anzahl und Standort sind verbindlich.

Detaillierte Angaben zur Pflanzenwahl, Größe und -zusammensetzung sind in der schriftlichen Festsetzung 2.5 und im Gestaltungs- und Grünkonzept (Kap. 3.3) formuliert.

1.6 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Spezielle Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern und Uferstreifen sind im Plan zeichnerisch festgelegt. Besonders erhaltenswerte Einzelbäume sind speziell gekennzeichnet.

Darüberhinaus genießen alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stammdurchmesser (gemessen in 1 m Höhe) von mehr als 20 cm aufweisen und nicht in einem Baufenster stehen, Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch für die Bäume, die nicht einzeln als erhaltenswerte Bäume speziell gekennzeichnet sind.

Für jeden Baum, der im Zuge der Bauarbeiten in den Bau Fenstern der Gebiete SO 1 und SO 2 gefällt wird, sind zwei Bäume mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen.

1.7 Flächen, die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Festsetzungen nach dem BNatSchG werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Betreten des Naturschutzgebietes (Beetzsee-Insel) ist untersagt. Ebenso ist jeglicher Eingriff in das Naturschutzgebiet sowie das Anlegen von Booten, Angeln etc. unzulässig.

Nach § 20 c BNatSchG stehen Naßwiesen, Röhrlichtzonen, Bruchwälder, Moore und Sümpfe generell unter Naturschutz.

In den Gebieten, die dem BNatSchG unterliegen, ist jegliche Freizeit- und Erholungsnutzung (auch die sogenannte ruhige bzw. sanfte Erholung) ausgeschlossen. Grillen, Zelten und Lagern, bauliche Einrichtungen sowie der Einsatz von Düngemitteln, Insektiziden, Herbiziden etc. sind verboten.

1.8 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 u. 22 BauGB)

Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 49 BauO. Der notwendige Stellplatzbedarf richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze v. 8.12.1986 (Fotokopie im Anhang).

Detaillierte Angaben zur Gestaltung und Begrünung der Stellplätze sind in einer örtlichen Bauvorschrift geregelt (s. schriftliche Festsetzung 2.4).

Zur baulichen Freihaltung von Gewässern ist innerhalb der Ortslagen ein Abstand von 50 m als Schutzzone ausgewiesen. Im östlichen Bereich (außerhalb bereits existenter Bebauung) ist ein Schutzabstand von 100 m ausgewiesen.

Innerhalb der Uferschutzzone wird jegliche Bebauung untersagt. Es dürfen keine Zäune errichtet werden, die den freien Zugang zum See und zur angrenzenden Landschaft behindern. Eine evtl. notwendige interne Einzäunung darf nicht vom Straßenraum und Uferbereich ersichtlich sein. Deshalb muß die Einzäunung mindestens 1 m zurückgesetzt werden. Der Abstandsstreifen ist zu bepflanzen.

2.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem Gesetz über die Bauordnung)

2.1 Fassadengestaltung

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

Die Hauptfassadenflächen sind mindestens zu 80 % mit Putz, Holz in gedeckten Farbtönen auszuführen.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang).

2.2 Dachgestaltung

Für Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze gilt:

Es sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung kann zwischen 25° und 40° betragen. Die Eindeckung hat mit Dachdeckungsmaterialien im Ziegelformat zu erfolgen.

2.3 Antennen

Es ist nur eine Außenantenne pro Gebäude zulässig. Parabolantennen sind aus gestalterischen Gründen nicht erlaubt, wenn der Anschluß an das Breitbandkabel möglich ist.

2.4 Gestaltung der Garagen und Stellplätze

Garagen sind mit den Wohngebäuden als Einheit anzusehen. Sie sollen in ihnen integriert werden, um keine Fremdkörper darzustellen.

Bauliche Ausführung von Stellplätzen:

Sämtliche Flächenbefestigungen sind mit Bodenbelägen auszuführen, die mind. 25 % wasserdurchlässig sind (erlaubt ist: Pflaster mit mineralischem Unterbau, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt).

Bauliche Ausführung von Überdachungen:

Die Gestaltung von überdachten Stellplätzen wird entsprechend § 49 BauO festgesetzt (siehe schriftliche Festsetzung 2.1 und 2.2). Das Tragwerk muß als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

Begrünung:

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein Großbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste für Ortsrandlagen im Anhang zu erfolgen.

2.5 Gestaltung der Freiflächen (BauO)

Für das gesamte Planungsgebiet (außer Bruchwald, Wasserflächen und Beetzsee-Insel) gilt:

Pro 500 m² Einzelgrundstücksfläche sind mind. 1 Großbaum, 2 Kleinbäume und 10 Großsträucher gemäß der Pflanzenliste für Feuchte Standorte im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Bestand wird angerechnet).

2.6 Einfriedungen (§ 12 BauO - Gestaltung baulicher Anlagen)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, etc.) sind mind. 1 m von der Straßenkante abzurücken und zu bepflanzen. Eine Befestigung dieses Streifens ist unzulässig.

2.7 Ordnungswidrigkeiten (BauO)

Ordnungswidrig im Sinne § 81 BauO handelt, wer die Festsetzungen der hiermit nach § 83 BauO erlassenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.