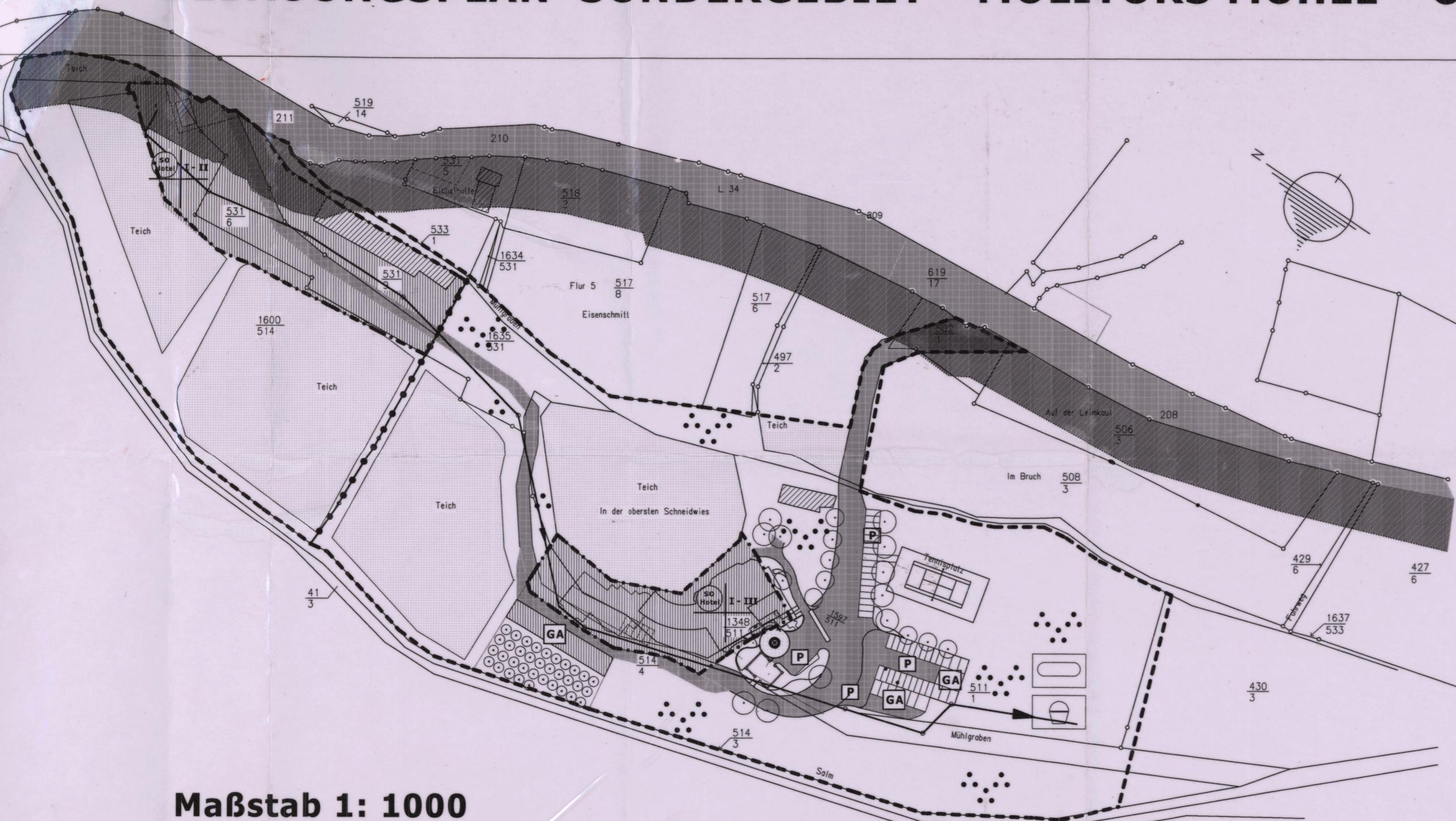


BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET " MOLITORS MÜHLE " ORTSGEMEINDE EISENSCHMITT



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB- i.v. mit §11 BauNVO**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird SONDERGEBIET HOTEL (SO) entsprechend §11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle für den Hotelbetrieb nötigen Einrichtungen wie auch z.B. Ferienhäuser, Musikhallen, Grillplätze, ect.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs.1 BauGB-**
Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Plangebiet durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Geschossigkeit festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl wird als absolute GRZ mit 3000 m² festgelegt.
- Die Höhe der baulichen Anlage ist durch die im Bebauungsplan dargestellte max. Geschosshöhe festgesetzt.
- Von dem durch das Grundstück führenden Kanal ist mit einer Neubebauung ausreichend Abstand (min. 2 m) zu halten oder geeignete Maßnahmen zum Schutz des Kanals zu ergreifen.
- Gem. § 22 Abs.1 Landesstraßengesetz ist für den Bereich der freien Strecke im Zuge der L34- gemessen vom befestigten Fahrbahnrand- ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten. In dieser Bauverbotszone sind keine Hochbauten bzw. Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig. Ausnahmen von o.g. Abständen kann die für die Genehmigung zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde erlassen (§22Abs.5Landesstraßengesetz).
- Der Bauherr hat bei der Durchführung der geplanten Vorhaben alle die passiven Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen die geeignet sind, den Straßenbaulastträger der L34/K1 von jeglichen Ansprüchen bezüglich Lärmschutz freizustellen.
- Entlang der Salm ist das Vorland in einer Breite von 10m von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten.

PLANZEICHEN

gem. Planzeichenverordnung 1990 v. 18.12.1990

1. Grenze des Bebauungsplanes gem. §9 Abs 7 BauGB	- Gebiete unterschiedlicher Nutzung
1.1 Baugrenze gem. §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO	4.3 Garagen
Bauverbotszone an L34 20 m	5. Wasserflächen gem. §9 Abs1Nr.16 BauGB
2. Art der baulichen Nutzung §5 Abs2Nr.1,§9Abs1 BauGB	6. Grünflächen §5 Abs2Nr.5+§9Abs1 BauGB
2.1 Sondergebiet Hotel - Überbaubare Flächen (Baufenster)	6.1 private Parkanlage
3. Maß der baulichen Nutzung §5 Abs2Nr.1,§9Abs1 BauGB	6.2 Sportflächen
3.1 Grundflächenzahl absolut 3.2 zulässige Geschossfläche	6.3 Spielflächen
4. Verkehrsflächen §9 Abs1Nr.11+6 BauGB	7. Entsorgungsleitungen §9 Abs1Nr.14 BauGB
4.1 Straßenflächen	8. Anpflanzungen 8.1 Bäume
4.2 Parkplatzflächen	8.2 Sträucher
3000m ²	
I-III	

Textfestsetzungen - Grünordnung/Landespflege

Gewässerrandstreifen: Entlang der Salm ist das Vorland von jeglicher baulichen Nutzung in einer Breite von 10m freizuhalten.

Niederschlagswasser: Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (mind. 50 l/m² versiegelter Fläche) und gedrosselt der natürlichen Vorflut einzuleiten.

Befestigungsarten: Verzicht auf die Versiegelung von Spiel- und Süßgräserflächen Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Hof- und sonstigen Flächen.

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A1 : Rodung von Fichten zur Erhaltung einer Feucht-Naßwiese gem. Landespflegerischen Planungsbeitrag Punkt 5.4.

Auf dem Flurstück 1650/433 Flur 5. Die Maßnahme ist im ersten Winter nach Gebrauchsferdigkeit des Gebäudekomplexes umzusetzen.

Pro 300m² überbauter Fläche ist ein großkröniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist er in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Maßnahme 3 : Pro 100m² Spiel- und Sportfläche ist ein mittelgroßer Laubbau zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Gehölzschutz : Die vorhandenen Laub- und Obstbäume bzw. Strauchhecken sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

Gehölzarten

A2 : Berg-Ahorn, Rotbuche, Esche, Walnuss, Stieleiche, Winterlinde

A3 : Feldahorn, Esche, Vogelkieche, Mehrere Eberesche, Schwedische Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume gem. den Empfehlungen des NABU.

Umsetzung: Die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 sind umzusetzen A2 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsferdigkeit jedes Gebäudekomplexes A3 in der ersten Vegetationsperiode nach Gebrauchsferdigkeit eines jeden Spielfeldes

Hinweise

Grundwassersicherung: Im Plangebiet ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Es wird empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten, oder eine grundwassersichere Bauweise zu wählen. Drainagewasser muß durch geeignete Maßnahmen wieder zur Versickerung gebracht werden.

Brauchwassernutzung: das unbelastete Oberflächenwasser der Dachentwässerung kann gesammelt werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die jeweiligen Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

Regenerative Energie: Aktive und passive Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und Erdwärme werden empfohlen.

Einfriedungen und Begrünungen / Bepflanzungen entlang der freien Strecke der L34, sowie im Bereich der Sichichtdreiecke von Einmündungen in klassifizierte Straßen haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Mondorf und nach deren Weisung zu erfolgen.

Stand vom 22.03.2004

Vorlage zur Genehmigung

Es wird beschert, daß die Flurstücke mit Ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen

Kontrollen
Katasteramt

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Bergung gem. § 21 BauGB auf die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 22.03.2004 bis 22.04.2004 und nach einer Offenlegung gem. §2 (2) BauGB beschlossen.

Am 22.03.2004 wurde dieser Bebauungsplan genehmigt und nach einer Offenlegung wurde am 22.04.2004 mit dem Innenministerialamt genehmigt.

Zur Änderung und Erörterung gegebenenfalls

X1 Vermerk auf der Karte

x Vorab wird genehmigt

Genehmigt am 25.3.2004

Am 25.3.2004 wurde der Bebauungsplan genehmigt

Am 25.3.2004 wurde der Bebauungsplan genehmigt