



1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

ALLGEMEINES
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Am Stausee" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Restaurant" (1. Änderung, rechtskräftig seit 16.12.1998, außer Kraft.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 18 Abs. 1, § 19 sowie § 20 BauNVO)

SO_HfF
Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlage" gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

TG 1
Das Teilgebiet 1 (TG1) dient der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes und der damit im Zusammenhang stehenden touristischen Infrastruktur.

Im Baufeld A ist zulässig:
1.) ein Hotelbetrieb für die Fremdenbeherbergung mit
- hotelegem Gastronomiebetrieb einschl. zugehöriger Freischankfläche
- Tagungs- und Abstellräumen
- Wellness-Bereich
- untergeordnete Nebenbenutzung als Verkaufsgeschäft mit einer max. Verkaufsfläche von 50 m²
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im Baufeld B ist zulässig:
1.) ein Nebengebäude mit
- Stuhlgänger
- Geräteraum

Weiterhin allgemein zulässig sind:
1.) Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
2.) Ebernderge Stellplätze für Hoteltaxi und Seebesucher, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche.

Für das TG1 wird die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden.

Für das TG1 wird die maximale zulässige Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind nicht in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

Für das TG1 wird die maximale Gebäudehöhe innerhalb des mit A gekennzeichneten Baufeldes auf 293,50 m ü.NHN sowie innerhalb des mit B gekennzeichneten Baufeldes auf 290,50 m ü.NHN festgesetzt.
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 4.8)

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 2 m zulässig.

Für das TG1 wird die maximale Gebäudehöhe innerhalb des mit A gekennzeichneten Baufeldes auf 293,50 m ü.NHN sowie innerhalb des mit B gekennzeichneten Baufeldes auf 290,50 m ü.NHN festgesetzt.
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 4.8)

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 2 m zulässig.

1.2 Bauweise, Baugängen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im TG3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im TG1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G 1
Private Grünfläche - G1
Die mit G1 gekennzeichnete private Grünfläche ist als Rasen-/Wiesenfläche zu pflegen und zu erhalten. Zulässig sind befestigte Wege sowie Maßnahmen zum Retentionsausgleich. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

G 2
Private Grünfläche - G2
Die mit G2 gekennzeichnete private Grünfläche 2 ist als extensiv genutzte Frischweide zu erhalten und zu pflegen. Zulässig sind Maßnahmen zum Retentionsausgleich. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

1.5 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und 25 b) BauGB)

M 1
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Maßnahmenzone (Maßnahmenziel: extensiv genutzte Frischweide) wird festgesetzt:
- Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni) durchzuführen; aufgrund der Herbstwanderung der Amphibien hat die 2. Mahd in längeren Trockenphasen zu erfolgen.
- Im Bereich der kleinflächigen bzw. linearen Feucht-/Nassweiden (siehe Hinweis Ziff. 4.2) ist eine späte einmalige Mahd mit kleinen Geräten (fußläufig, Handgeräte, keine Befahrung mit schweren Maschinen) und aufgrund der Herbstwanderung der Amphibien in längeren Trockenphasen durchzuführen.
- Als Weideverbund (Fußpfad) zum östlich vorhandenen Uferweg im mit TG2 bzw. TG3 aus max. 2 m breiter Korridor durch eine regelmäßige mehrmalige Mahd als Rasenweg auszubilden. Die Mahd hat aufgrund der Amphibienwanderung in Trockenphasen zu erfolgen.
- Das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet.
- Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sowie Veränderungen der Bodengestalt sind nicht zulässig.
- Die Schaffung einer naturnahen Retentionsmaße ist (ausgenommen innerhalb der Bereiche mit kleinflächigen bzw. linearen Feucht-/Nassweiden) zulässig.

M 2
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B - KOMPENSATION
Innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück Nr. 23/2 tlw., Flur 2, Gemarkung Angendorf) sind in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde (RP Gießen) folgende Kompensationsmaßnahmen zu realisieren:
- Abflachen der Uferzone an der Vorperrle: Auf einer Länge von 40 m, einer Breite von bis zu 5 m sowie in einer Tiefe von 0,3 bis 0,5 m ist eine Abflachung der Uferzone als amphibische Flachwasserzone auszubilden. Die Modellierung der Uferzone hat mit ausprägender Tiefen- und Breitenvarianz zu erfolgen.
- Anlage eines temporären, periodischen Kleingewässers auf dem Damm: in geringem Abstand von ca. 3 m zum Gewässer der Vorperrle ist ein 150 m² profler Tümpel mit Flachwasser- und Tiefwasserzonen (im Verhältnis 2/3 zu 1/3) als temporäres, periodisches Kleingewässer anzulegen. Zukünftige Pflege- und Rückschnittmaßnahmen werden in den Management-Plan zum Naturschutzgebiet "Antrittstalle bei Angendorf" aufgenommen (siehe Hinweis Ziff. 4.1, 4.2).
- Die Anlage des Tümpels ist mit der Abflachungsmaßnahme an der Uferzone als eine Gesamtmaßnahme durchzuführen (siehe Hinweis Ziff. 4.2) Die Ausführung der Maßnahmen ist von einer ökologischen Bauleitung zu betreiben.

TG 2
Das Teilgebiet 2 (TG2) dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen.

Allgemein zulässig sind:
1.) Stellplätze zur vorübergehenden Aufstellung von in der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser- und Abwasserbereitstellung) autarken Wohnmobilen;
2.) die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wie Anschlussschläuche für die Stromversorgung, Trink-/ Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung; 1.5 des § 14 Abs. 2 BauNVO, auch wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Im TG2 wird für die Anlage von Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen eine maximal zulässige Grundfläche von 850 m² festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung wird ausgeschlossen.

TG 3
Das Teilgebiet 3 (TG3) dient der Errichtung von Ferienappartements für die Fremdenbeherbergung.

Allgemein zulässig sind:
1.) sechs hochwassernutzneutral zu errichtende Ferienappartements, einschließlich notwendiger ebenerdiger Stellplätze;
2.) Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die dem Nutzungszweck des TG 3 dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Für das TG3 wird eine maximal zulässige Grundfläche sowie Geschossfläche von 40 m² je Ferienappartement festgesetzt. Für die Anlage von Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 600 m² festgesetzt.

Für das TG3 wird die maximale Gebäudehöhe auf 291,00 m ü.NHN festgesetzt.
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 4.8)

1.2 Bauweise, Baugängen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im TG3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im TG1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G 1
Private Grünfläche - G1
Die mit G1 gekennzeichnete private Grünfläche ist als Rasen-/Wiesenfläche zu pflegen und zu erhalten. Zulässig sind befestigte Wege sowie Maßnahmen zum Retentionsausgleich. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

G 2
Private Grünfläche - G2
Die mit G2 gekennzeichnete private Grünfläche 2 ist als extensiv genutzte Frischweide zu erhalten und zu pflegen. Zulässig sind Maßnahmen zum Retentionsausgleich. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

1.5 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und 25 b) BauGB)

M 1
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Maßnahmenzone (Maßnahmenziel: extensiv genutzte Frischweide) wird festgesetzt:
- Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni) durchzuführen; aufgrund der Herbstwanderung der Amphibien hat die 2. Mahd in längeren Trockenphasen zu erfolgen.
- Im Bereich der kleinflächigen bzw. linearen Feucht-/Nassweiden (siehe Hinweis Ziff. 4.2) ist eine späte einmalige Mahd mit kleinen Geräten (fußläufig, Handgeräte, keine Befahrung mit schweren Maschinen) und aufgrund der Herbstwanderung der Amphibien in längeren Trockenphasen durchzuführen.
- Als Weideverbund (Fußpfad) zum östlich vorhandenen Uferweg im mit TG2 bzw. TG3 aus max. 2 m breiter Korridor durch eine regelmäßige mehrmalige Mahd als Rasenweg auszubilden. Die Mahd hat aufgrund der Amphibienwanderung in Trockenphasen zu erfolgen.
- Das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet.
- Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sowie Veränderungen der Bodengestalt sind nicht zulässig.
- Die Schaffung einer naturnahen Retentionsmaße ist (ausgenommen innerhalb der Bereiche mit kleinflächigen bzw. linearen Feucht-/Nassweiden) zulässig.

M 2
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B - KOMPENSATION
Innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück Nr. 23/2 tlw., Flur 2, Gemarkung Angendorf) sind in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde (RP Gießen) folgende Kompensationsmaßnahmen zu realisieren:
- Abflachen der Uferzone an der Vorperrle: Auf einer Länge von 40 m, einer Breite von bis zu 5 m sowie in einer Tiefe von 0,3 bis 0,5 m ist eine Abflachung der Uferzone als amphibische Flachwasserzone auszubilden. Die Modellierung der Uferzone hat mit ausprägender Tiefen- und Breitenvarianz zu erfolgen.
- Anlage eines temporären, periodischen Kleingewässers auf dem Damm: in geringem Abstand von ca. 3 m zum Gewässer der Vorperrle ist ein 150 m² profler Tümpel mit Flachwasser- und Tiefwasserzonen (im Verhältnis 2/3 zu 1/3) als temporäres, periodisches Kleingewässer anzulegen. Zukünftige Pflege- und Rückschnittmaßnahmen werden in den Management-Plan zum Naturschutzgebiet "Antrittstalle bei Angendorf" aufgenommen (siehe Hinweis Ziff. 4.1, 4.2).
- Die Anlage des Tümpels ist mit der Abflachungsmaßnahme an der Uferzone als eine Gesamtmaßnahme durchzuführen (siehe Hinweis Ziff. 4.2) Die Ausführung der Maßnahmen ist von einer ökologischen Bauleitung zu betreiben.

1.2 Bauweise, Baugängen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im TG3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im TG1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G 1
Private Grünfläche - G1
Die mit G1 gekennzeichnete private Grünfläche ist als Rasen-/Wiesenfläche zu pflegen und zu erhalten. Zulässig sind befestigte Wege sowie Maßnahmen zum Retentionsausgleich. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

G 2
Private Grünfläche - G2
Die mit G2 gekennzeichnete private Grünfläche 2 ist als extensiv genutzte Frischweide zu erhalten und zu pflegen. Zulässig sind Maßnahmen zum Retentionsausgleich. Auffüllungen und Abtragungen sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden.

1.5 Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und 25 b) BauGB)

M 1
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Maßnahmenzone (Maßnahmenziel: extensiv genutzte Frischweide) wird festgesetzt:
- Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni) durchzuführen; aufgrund der Herbstwanderung der Amphibien hat die 2. Mahd in längeren Trockenphasen zu erfolgen.
- Im Bereich der kleinflächigen bzw. linearen Feucht-/Nassweiden (siehe Hinweis Ziff. 4.2) ist eine späte einmalige Mahd mit kleinen Geräten (fußläufig, Handgeräte, keine Befahrung mit schweren Maschinen) und aufgrund der Herbstwanderung der Amphibien in längeren Trockenphasen durchzuführen.
- Als Weideverbund (Fußpfad) zum östlich vorhandenen Uferweg im mit TG2 bzw. TG3 aus max. 2 m breiter Korridor durch eine regelmäßige mehrmalige Mahd als Rasenweg auszubilden. Die Mahd hat aufgrund der Amphibienwanderung in Trockenphasen zu erfolgen.
- Das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet.
- Der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sowie Veränderungen der Bodengestalt sind nicht zulässig.
- Die Schaffung einer naturnahen Retentionsmaße ist (ausgenommen innerhalb der Bereiche mit kleinflächigen bzw. linearen Feucht-/Nassweiden) zulässig.

M 2
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B - KOMPENSATION
Innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück Nr. 23/2 tlw., Flur 2, Gemarkung Angendorf) sind in Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde (RP Gießen) folgende Kompensationsmaßnahmen zu realisieren:
- Abflachen der Uferzone an der Vorperrle: Auf einer Länge von 40 m, einer Breite von bis zu 5 m sowie in einer Tiefe von 0,3 bis 0,5 m ist eine Abflachung der Uferzone als amphibische Flachwasserzone auszubilden. Die Modellierung der Uferzone hat mit ausprägender Tiefen- und Breitenvarianz zu erfolgen.
- Anlage eines temporären, periodischen Kleingewässers auf dem Damm: in geringem Abstand von ca. 3 m zum Gewässer der Vorperrle ist ein 150 m² profler Tümpel mit Flachwasser- und Tiefwasserzonen (im Verhältnis 2/3 zu 1/3) als temporäres, periodisches Kleingewässer anzulegen. Zukünftige Pflege- und Rückschnittmaßnahmen werden in den Management-Plan zum Naturschutzgebiet "Antrittstalle bei Angendorf" aufgenommen (siehe Hinweis Ziff. 4.1, 4.2).
- Die Anlage des Tümpels ist mit der Abflachungsmaßnahme an der Uferzone als eine Gesamtmaßnahme durchzuführen (siehe Hinweis Ziff. 4.2) Die Ausführung der Maßnahmen ist von einer ökologischen Bauleitung zu betreiben.

TG 2
Das Teilgebiet 2 (TG2) dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnmobilstellplätzen.

Allgemein zulässig sind:
1.) Stellplätze zur vorübergehenden Aufstellung von in der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser- und Abwasserbereitstellung) autarken Wohnmobilen;
2.) die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wie Anschlussschläuche für die Stromversorgung, Trink-/ Frischwasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung; 1.5 des § 14 Abs. 2 BauNVO, auch wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Im TG2 wird für die Anlage von Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie für die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen eine maximal zulässige Grundfläche von 850 m² festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung wird ausgeschlossen.

TG 3
Das Teilgebiet 3 (TG3) dient der Errichtung von Ferienappartements für die Fremdenbeherbergung.

Allgemein zulässig sind:
1.) sechs hochwassernutzneutral zu errichtende Ferienappartements, einschließlich notwendiger ebenerdiger Stellplätze;
2.) Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO, die dem Nutzungszweck des TG 3 dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Für das TG3 wird eine maximal zulässige Grundfläche sowie Geschossfläche von 40 m² je Ferienappartement festgesetzt. Für die Anlage von Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird eine maximal zulässige Grundfläche von 600 m² festgesetzt.

Für das TG3 wird die maximale Gebäudehöhe auf 291,00 m ü.NHN festgesetzt.
Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN). (Vgl. auch Hinweis Ziff. 4.8)

1.2 Bauweise, Baugängen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im TG3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im TG1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

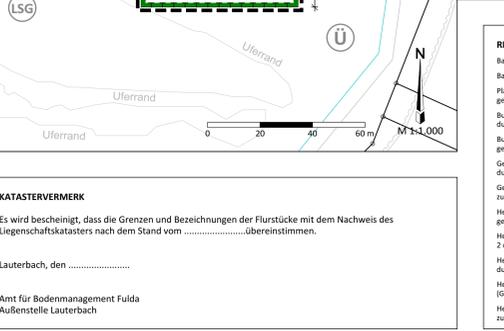
1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Ebenerdige Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Im TG1 mindestens 60 Pkw-Stellplätze, im TG2 maximal 9 Wohnmobilstellplätze, im TG3 je Ferienappartement maximal 2 Pkw-Stellplätze

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
2.3.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser ist in die Kanalisation abzuführen oder - sofern die Beschaffenheit des Bodens zulässt - wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.
2.3.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.
2.3.3 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.4 Retentionsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 sowie Abs. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich sind für Eingriffe im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Retentionsmaßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen G1 und G2 sowie innerhalb der Maßnahmenfläche M1 vorzusehen.

Der Umfang der Retentionsmaßnahmen ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln und mit der Oberen Wasserschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel abzustimmen. Die Umsetzung der Retentionsmaßnahmen ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen. Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Baustrassen, Lagerflächen etc.) die zu einer starken Bodenverdichtung führen, unzulässig.

2.5 Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur - Amphibiensystem (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die entlang sowie unter der Landesstraße (L3070) vorhandenen Leiteinrichtungen und Amphibien-durchlässe sind zu erhalten. Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes TG2 ist ein Amphibienwanderweg herzustellen und an die vorhandenen Leiteinrichtungen anzubinden.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
2.3.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser ist in die Kanalisation abzuführen oder - sofern die Beschaffenheit des Bodens zulässt - wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - auf dem eigenen Grundstück zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.
2.3.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.
2.3.3 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.4 Retentionsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 sowie Abs. 6 BauGB)
Im Geltungsbereich sind für Eingriffe im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Retentionsmaßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen G1 und G2 sowie innerhalb der Maßnahmenfläche M1 vorzusehen.

Der Umfang der Retentionsmaßnahmen ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln und mit der Oberen Wasserschutzbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel abzustimmen. Die Umsetzung der Retentionsmaßnahmen ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen. Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Baustrassen, Lagerflächen etc.) die zu einer starken Bodenverdichtung führen, unzulässig.

2.5 Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur - Amphibiensystem (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die entlang sowie unter der Landesstraße (L3070) vorhandenen Leiteinrichtungen und Amphibien-durchlässe sind zu erhalten. Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes TG2 ist ein Amphibienwanderweg herzustellen und an die vorhandenen Leiteinrichtungen anzubinden.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
3.1.1 Im Sondergebiet "Hotel und Freizeitanlage" sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 40° zulässig.

3.2 Einfriedung (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)
3.2.1 Im Geltungsbereich sind Einfriedungen nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulässig, als -transparente Zäune bis max. 1,20 m Höhe und einen Mindestabstand von 10 cm - geschnittene Hecken (Laubgehölze) bis max. 1,00 m Höhe, in Einmündungsbereichen von Ein-/Ausfahrten bis max. 0,75 m Höhe.

3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksoberflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)
Innerhalb des Geltungsbereiches sind als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten:
- im TG2 mindestens 40 m²
- im TG3 mindestens 490 m²

Angerechnet werden alle Pflanz-, Insaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen.

4. HINWEISE

4.1 Abfallentsorgung
Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

4.2 Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Blüme, welche außerhalb glänzend genutzter Grünflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbot) wird daher empfohlen, die Baufriedrömmung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze zu jeder Zeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abzuwenden zu können.

Hinweise zur Bauausführung und zu naturschutz-, artenschutz- und wasserrechtlicher Gesichtspunkten

- Im Geltungsbereich ist während und nach den Bautätigkeiten der Artenschutz zu berücksichtigen:
 - Vermeidung bzw. Sicherung möglicher Amphibienfallen (wie Lichtschächel).
 - Größtmögliche Einschränkung der während der Bauphase zu erwartenden Störungen durch akustische und optische Reize v.a. auf die Zug- und Rastvögel u.a. durch eine zeitlich kompakte Durchführung entsprechender Tätigkeiten - hierzu muss vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Abstimmung mit einem fachkundigen Ornithologen erfolgen.
 - Weitestgehende Vermeidung von betriebsbedingten Lärm- und Lichtverschmutzungen: v.a. Vermeidung von relevanten Störungen der Grauerholzkolone sowie der Brutvögel des Ufergehölzes und der „Haubentaucherbucht“ in den Nachtstunden durch eine entsprechende Platzordnung mit Einschränkung von erheblichen akustischen und optischen Störungen während der Nachtzeiten (v.a. für den Bereich der Ferienappartements).
- Die Ausführung der im Teil B Kompensation festgesetzten Maßnahme (M2) hat außerhalb der Vogelfurztzeit (in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar) bei geeigneter Witterung (Trockenheit, Frost) zu erfolgen. Für die Ausführung der Maßnahme ist die Befreiung von den Verbots der Naturschutzbehörden (ONB) der Oberen Naturschutzbehörde (ONB), Regierungspräsidium Gießen zu beantragen. Laut Auskunft der ONB vom 29.09.2017 kann eine Befreiung im weiteren Verfahren (Z.TÖB-Beteiligung) schriftlich in Aussicht gestellt werden. Es ist vorgesehen, den anfallenden Bodenaufbau östlich der Maßnahme M2, außerhalb des Geltungsbereiches, zu lagern. Eine Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde ist dafür einzuholen. Es handelt sich um eine Fläche randlich einer Grünlandfläche (Weide) im Bereich von Rohrglanzgras- und Brenneselbeständen und innerhalb von Gehölzbeständen. Stark verteilte Bereiche und ein Graben sind dabei auszusparsen und Gehölzverluste auf ein Minimum zu beschränken.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 2771), Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607), Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2013 (GVBl. I S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. I S. 294), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 15. September 2016 (GVBl. I S. 167), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338), Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 250).

KATASTERVERMERK
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.
Lauterbach, den

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607), Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2013 (GVBl. I S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. I S. 294), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 15. September 2016 (GVBl. I S. 167), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338), Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 250).

4.3 Bauverbotszone
Entlang der Landesstraße - L 3070 besteht gemäß § 23 (1) HStRG eine Bauverbotszone von 20,00 m (gemessen zwischen Hochbauten und dem äußersten Fahrbahnrand), die von Bebauung freizuhalten ist. Gemäß telefonischer Auskunft vom 30.03.2017 kann für den Bereich des festgesetzten Sondergebietes "Hotel und Freizeitanlage" eine Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des § 23 (1) HStRG nach Abs. 8 bis zu einem Abstand von 10,00 m bzw. 15,00 m in Aussicht gestellt werden. Analog hierzu kann für den Bereich ebenfalls eine Ausnahmegenehmigung nach § 23 (8) HStRG erteilt werden, wonach bauliche Anlagen, die keine Hochbauten sind (Stellplatzflächen, Umfahrung, Wege) innerhalb der Bauverbotszone zulässig sind, wenn diese ausschließlich auf der privaten Grundstückfläche errichtet oder angelegt werden.

4.4 Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Sklette etc.) zu Tage, so ist gemäß § 19 und § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzertzbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baueingemünungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.5 Bodenschutz
Es wird empfohlen, eine bodenkundliche Bauleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

4.6 Bombenabwurfgebiet
Mit Stellungnahme vom 06.03.2017 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Aufwind von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabwache nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Im Norden des Geltungsbereiches ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Schwalm mit Eintrag vom 01.04.1999 grundbuchlich gesichert. Die Sicherung dieser Rechte über einen Baualteintrag wird empfohlen.

4.8 Geländeöhe
Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 277,53 m ü.NHN und 284,90 m ü.NHN.

4.9 Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten. Insbesondere wird hingewiesen auf § 43 Grundwasserschutzgesetz (HWG), Abs. 3. - Die Grundwasserbelastung darf durch Versickerung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Insbesondere sind Feuchtböden und bedeutsame Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.", sowie § 17 Abs. 3 HWG. Bei erforderlichen Grundwasserabnahmen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen".

4.10 Heizölgelageranlagen
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) i. V. m. § 29 Anlagenverordnung (VwV) der Kreisverwaltung des Vogelsbergkreises, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, Goldhohl 20, 36341 Lauterbach (Hessen) anzuzeigen.

4.11 Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Schwalm" / Naturschutzgebiet "Antrittstalle bei Angendorf"
An die östliche Grenze des Geltungsbereiches grenzt der Antrittstalle mit seinen Ufern als Teil des Landschaftsschutzgebietes "Auenverbund Schwalm" an. Zusätzlich befindet sich der Geltungsbereich des Teil B Kompensation innerhalb des o.g. Landschaftsschutzgebietes sowie im Naturschutzgebiet "Antrittstalle bei Angendorf". Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

4.12 Management-Plan zum Naturschutzgebiet "Antrittstalle bei Angendorf"
Die Sicherung und Durchführung der Pflege des neu anzulegenden Tümpels (Teil B Kompensation M2) soll laut Abstimmung vom 25.09.2017 mit der Oberen Naturschutzbehörde, RP Gießen, Bestandteil des Management-Planes zum Naturschutzgebiet "Antrittstalle bei Angendorf" sein.

4.13 Trinkwasserschutz / Brauchwasser
Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versickerung auf das ATV-DWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltung des Vogelsbergkreises, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz, Goldhohl 20, 36341 Lauterbach (Hessen) zu stellen. Planung