

# Textliche Festsetzungen

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

Das Sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ gemäß § 11 (2) BauNVO dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:

### a) Ferienwohnungen und Ferienappartements

für eine dauernde touristische Vermietung mit einem Prozentsatz von mindestens 80 % der Gesamtwohneinheiten.

Ferienwohnungen und Ferienappartements im Sinne dieses Bebauungsplanes sind definiert als

- Unterkünfte, die für einen ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt bestimmt sind. Eine eigene Häuslichkeit und die Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises kann nicht vorgehalten werden.

### b) Wohnungen

zum dauerhaften Aufenthalt durch einen gleichbleibenden Personenkreis bis zu einem Prozentsatz von maximal 20 % der Gesamtwohneinheiten.

Die Voraussetzungen für eine Wohnnutzung im Sinne dieses Bebauungsplanes sind gegeben,

- wenn die Wohnung durch die Dauerhaftigkeit des Aufenthalts und die Eigengestaltung der Haushaltsführung in einem selbstbestimmten und häuslichen Wirkungskreis gekennzeichnet ist und
- wenn die Wohnung durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) gemäß den melderechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Landes als Erst- oder Zweitwohnung genutzt wird.

## (2) Zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (gemäß § 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB). Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird für die einzelnen Gebäude wie folgt festgelegt:

- In dem II-geschossigen Gebäude sind maximal 8 Wohneinheiten, in den III-geschossigen Gebäuden maximal 9 Wohneinheiten zulässig mit folgender Ausnahme: Im Baufeld A ist ein Gebäude mit bis zu 11 Wohneinheiten zulässig.
- Die maximale Anzahl an Wohneinheiten für das Dauerwohnen liegt bei 4 Einheiten pro Gebäude.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie hochbaulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,45 bezogen auf die Gesamtfläche des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

## 3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- (1) Die in der Planzeichnung festgelegten First- und Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Als Bezugspunkte zur Höhenmessung werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Höhenfestpunkte 1, 2 und 3 mit den jeweiligen NN-Höhen von HB1 = 7,20 m, HB2 = 6,80 m und HB3 = 6,40 m festgesetzt.