Teil B Textliche Festsetzungen - Blatt 4

Art der baulichen Nutzung

TF 1

(1) Die Teilfläche SO 1 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Mitarbeiter Wohnen- dient der Unterbringung von Personal des Karls Erlebnis-Dorfes. Zulässig sind:
- ein Apartmenthaus zur temporären Unterbringung von Personal des Karls Erlebnis-Dorfes,
- maximal 7 Gebäude zur Wohnnutzung als Einzelhäuser zur Unterbringung von Personal des Karls Erlebnis-Dorfes.

TF 2

(1) Die Teilfläche SO 2 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Wirtschaftshof- dient als Waren- und Zwischenlager für das Karls Erlebnis-Dorf. Zulässig ist die Errichtung von Lagerhallen und von Mitarbeiterbereichen.

TF 3

(1) Die Teilfläche SO 3 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Erlebnis-Dorf- dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:
- Beherbergungen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Handwerksbetriebe mit Schauproduktion,
- Ausstellungseinrichtungen,
- Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,
- Gastronomie,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Mitarbeiterbereiche,
- Hochtanks für Löschwasser.

TF 4

(1) Die Teilfläche SO 4 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Erweiterung Erlebnis-Dorf- dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:
- ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Handwerksbetriebe mit Schauproduktion,
- Ausstellungseinrichtungen,
- Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,
- Gastronomie,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Mitarbeiterbereiche,
- Hochtanks für Löschwasser.

TF 5

(1) Die Teilfläche SO 5 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Erdbeerhäuser und Hotel" dient der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
- Ferienhäuser und ein Hotel zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen.

TF 6

(1) Die Teilfläche SO 6 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Wasserpark mit Promenade und Themenhotel" dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung eines Wasserparks, der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:
- ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Wasserpark mit überdachten und nicht überdachten Wasserflächen,
- Anlagen wie Rutschtürme oder ähnliche dem Wasserpark dienende Anlagen,
- Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,
- Ausstellungseinrichtungen
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,
- Gastronomie,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Mitarbeiterbereiche,
- Hochtanks für Löschwasser.

TF 7

(1) Die Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Lüwenturm und Themenhotel" dient als Freizeitpark vorwiegend der Unterbringung touristisch geprägter Freizeiteinrichtungen und Fahrgeschäfte, der Unterbringung von Beherbergungen, Manufakturen und Schauproduktionen sowie der Herstellung, Präsentation, Vermarktung und dem Verkauf von Produkten aus den Sortimenten gemäß TF 18. Zulässig sind:
- ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Freizeitpark-Attraktionen und Fahrgeschäfte,
- Ausstellungseinrichtungen,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Theater, Showbühnen),
- Kreativ-Kunstwerkstätten,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn, Boulderwand),
- Vergnügungsstätten, sofern es sich nicht um Geldspielhallen und Wettbüros handelt,
- Gastronomie,
- Seminar- und Tagungsstätten,
- Verwaltungseinrichtungen,
- Mitarbeiterbereiche,
- Hochtanks für Löschwasser.

TF 8

(1) Die Teilfläche SO 8 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Ferienhof I" dient der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
- Ferienhäuser und ein Hotel zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen.

TF 9

(1) Die Teilfläche SO 9 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Ferienhof II" dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
- Ferienhäuser zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Service- und Sanitäranlagen.

TF 10

(1) Die Teilfläche SO 10 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Caravanstellplatz" dient vorwiegend der Unterbringung von Caravanstellplätzen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
- maximal 200 Caravanstellplätze
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Gastronomie,
- Service und Sanitäranlagen,
- Hochtanks für Löschwasser.

TF 11

(1) Die Teilfläche SO 11 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Ferienhof III" dient der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
- Ferienhäuser zur Beherbergung mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Service- und Sanitäranlagen.

TF 12

(1) Die Teilfläche SO 12 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Ferienhof IV" dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Zeltanlagen mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Service- und Sanitäranlagen.

TF 13

(1) Die Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Themenhotelanlage" dient vorwiegend der Unterbringung von Beherbergungen und der Unterbringung von Anlagen zur touristisch geprägten Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
- ein Hotel mit einer maximalen Bettenzahl gemäß textlicher Festsetzungen TF 15 und TF 16,
- Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzungen TF 17, TF 18 und TF 19,
- Spiel- und Freizeitsporteinrichtungen,
- Seminar- und Tagungsstätten innerhalb des Hotels,
- Kreativ-Kunstwerkstätten innerhalb des Hotels,
- Eventflächen (z.B. Kegelbahn und Boulderwand),
- Gastronomie innerhalb des Hotels,
- Hochtanks für Löschwasser.

(2) Ausnahmsweise sind zulässig:
- kulturelle Nutzungen innerhalb des Hotels.

Gastronomische Einrichtung und weitere bauliche Anlagen

TF 14

(1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Cluster) und der erweiterten überbaubaren Grundstücksflächen (Erlebnisbereich/ Funktionsbereich) der Teilflächen SO 3, SO 4, SO 6 sowie SO 7 des sonstigen Sondergebietes SO sind maximal 25 untergeordnete gastronomische Einrichtungen mit einer maximalen Grundfläche je Einrichtung von 20 m² bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 460 m² zulässig.

(2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche E2 ist in der Maßnahmenfläche H eine Grundfläche von 145 m² für die Fundamente einer Attraktion zulässig.

Beherbergungen

TF 15

(1) Im sonstigen Sondergebiet SO sind Beherbergungen nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 3 bis TF 13, hiervon ausgeschlossen die textliche Festsetzung TF 10, mit einer maximalen Bettenzahl von insgesamt 4.000 Betten zulässig. Diese darf nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 16 auf einzelne Teilflächen aufgeteilt werden. Die Bettenzahl in den einzelnen Teilflächen legt die maximale Bettenzahl der jeweiligen Teilfläche fest.

TF 16

(1) Innerhalb der Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO sind Beherbergungsbetriebe mit folgenden Bettenzahlen zulässig, die Gesamtbettenzahl gemäß textlicher Festsetzung TF 15 darf dabei nicht überschritten werden:

Teilfläche des SO	Maximale Bettenzahl
SO 3	80
SO 4	440
SO 5	600
SO 6	80
SO 7	1.200
SO 8	1.080
SO 9	110
SO 11	760
SO 12	180
SO 13	440

Verkaufsflächen

TF 17

(1) Im sonstigen Sondergebiet SO ist eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 8.500 m² zulässig.

(2) Die Errichtung von maximal 1.500 m² Verkaufsfläche als "Bauern- und Handwerkermarkt" für die Vermarktung regionaler Produkte mit folgenden Sortimenten ist zulässig:
- Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten,
- Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren,
- kunstgewerbliche Keramik,
- Geschenkartikel,
- Artikel für Haus, Hof und Garten,
- regionaltypische Souvenirs,
- Spielwaren, überwiegend aus Naturprodukten hergestellt,
- Naturkosmetik.

(3) Ab 1.501 m² Verkaufsfläche sind im sonstigen Sondergebiet SO weitere Verkaufsflächen nur zulässig, wenn je 3,5 m² Verkaufsfläche ein Übernachtungsbett zur Beherbergung errichtet und betrieben ist.

(4) Abweichend von Absatz 3 und nach Maßgabe des Durchführungsvertrages ist die Errichtung von 1.500 m² Verkaufsfläche ohne Betrieb von Übernachtungsbetten zulässig. Die Errichtung weiterer Verkaufsflächen ist nur zulässig, wenn mindestens 429 Übernachtungsbetten zur Beherbergung als Kompensation der vorgezogenen Zulässigkeit von 1.500 m² nach diesem Absatz im sonstigen Sondergebiet SO errichtet und betrieben sind.

(5) Ab 1.501 m² Verkaufsfläche gliedern sich die zulässigen Verkaufsflächen wie folgt:
- nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind maximal 4.600 m² Manufakturverkaufsflächen zulässig,
- nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind maximal 2.100 m² Verkaufsflächen für Themenshops zulässig,
- nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind maximal 300 m² Reisebederfverkaufsflächen zulässig,
- nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind maximal 320 m² Verkaufsdisplayflächen zulässig,
- nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind maximal 450 m² Kioskverkaufsflächen zulässig.

(6) Die Gesamtverkaufsfläche wird nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen TF 19 auf einzelne Teilflächen (Cluster) aufgeteilt. Die Verkaufsfläche in den einzelnen Teilflächen legt die maximale Verkaufsfläche der jeweiligen Teilfläche (Cluster) fest.

(7) Abweichend von Absatz 6 und nach Maßgabe des Durchführungsvertrages sind Verkaufsdisplays und Kiosksortimente nach Absatz 5 in den Teilbereichen SO 3 bis SO 13 des sonstigen Sondergebietes allgemein zulässig.

(8) Innerhalb des sonstigen Sondergebietes werden Lebensmittel-Vollsortimenter, Discountmärkte, Fachmärkte und Fachgeschäfte jeglicher Art, SB-Warenhäuser, Sonder- und Restpostenmärkte, Factory-Outlet-Center ausgeschlossen.

TF 18

(1) Auf den Verkaufsflächen gemäß textlicher Festsetzung TF 17 (5) sind folgende Sortimente zulässig:
- Manufaktursortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 1 und 5; zur Sortimentsbindung dürfen sonstige Waren auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche verkauft werden.
- Themenshopsortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 1 und 5.
- Reisebedarfssortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der textlichen Festsetzung TF 17 Abs. 1 und 5.
- Verkaufsdisplays Kiosksortimente nach Maßgabe des Durchführungsvertrages und unter Beachtung der TF 17 Abs. 1, 5 und 6.

TF 19

(1) Auf den überbaren Grundstücksflächen (Cluster) des sonstigen Sondergebietes sind folgende Verkaufsflächen zulässig, die Gesamtverkaufsflächen der textlichen Festsetzung TF 17 Absätze 1, 2 und 5 dürfen nicht überschritten werden.:

Cluster	Manufakturverkaufsflächen [m²]	Themenshops [m²]	Reisebedarfsverkaufsflächen [m²]	"Bauern- und Handwerkermarkt" [m²]
C1	170	35	0	
C2	170	35	0	
C3	170	35	0	
C5	170	35	0	
C6	170	35	0	
C7	170	35	0	
C8	170	35	0	
C9	400	1.100	0	1.100
C10	1.300	50	0	200
C11	0	0	0	0
C12	220	45	0	60
C13	150	150	0	0
C14	45	85	0	50
C15	0	45	0	90
C16	215	760	0	
C17	45	180	0	
C18	0	50	0	
C19	60	150	0	
C20	115	170	0	
C21	115	70	0	
C22	115	70	0	
C23	0	0	0	
C26	220	45	0	
C27	0	50	0	
Hotel 4	115	20	150	

Maß der baulichen Nutzung

TF 20

(1) Innerhalb der Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO sind folgende Maße der baulichen Nutzung zulässig:

SO	GRZ	Cluster/ Erweiterungs/ Funktionsbereich	Anzahl Hauptnutzungen [Maximal/ Höchstmaß]	Grundfläche Hauptanlagen [GR] je Hauptnutzung [m²] [Maximal/ Höchstmaß]	Grundfläche Hauptanlagen [GR] je Cluster/ Baufenster [m²] [Maximal/ Höchstmaß]
1	0,3	Apartmenthaus	Textliche Festsetzung 1	3.000 (Baufenster)	50,5 bis 55,0
		Wohngebäude	Textliche Festsetzung 1	500	3.500 48,0 bis 58,0
2	-	-	1/5	-	9.000 (Baufenster) 49,0 bis 64,5
3	0,3	C1	1/6	50/1.570	50/2.250 46,0 bis 60,0
		C2	2/6	50/300	50/930 48,0 bis 55,0
		C3	2/12	50/580	50/1.700 46,5 bis 56,5
		C4	1/5	50/1.400	50/1.400 49,0 bis 64,5
		C5	2/12	50/900	50/1.500 47,5 bis 60,5
		C6	1/6	50/1.800	50/1.800 48,5 bis 62,5
		C7	2/8	50/250	50/900 48,5 bis 55,5
		C8	1/5	50/800	50/800 50,0 bis 63,5
		C9	1/20	5.000/27.500	5.000/27.500 49,5 bis 63,5
		C10	1/12	50/700	50/1.400 51,0 bis 63,0
		C11	1/5	50/900	50/930 53,5 bis 65,5
		C12	1/12	50/1.400	50/1.800 52,5 bis 64,0
		C13	1/5	50/800	50/1.100 51,0 bis 63,0
		C14	1/12	50/450	50/1.000 48,5 bis 62,5
		C15	1/5	50/850	50/1.650 48,5 bis 65,0
		E1	5/25	50/500	50/- 44,0 bis 65,0
		E2	5/25	50/500	50/- 47,0 bis 68,0
4	0,3	C16	1/5	50/4.000	50/4.500 51,0 bis 68,5
		C17	2/4	50/450	50/1.140 51,0 bis 62,5
		C18	1/10	50/550	50/1.600 50,5 bis 63,0
		C19	2/11	50/800	50/1.800 51,0 bis 67,0
		C20	1/7	50/2.300	50/2.300 51,0 bis 71,0
		C21	1/5	50/1.000	50/1.200 53,0 bis 63,5
		C22	1/-	50/800	50/1.250 54,5 bis 71,5
		C23	1/5	50/1.100	50/1.300 53,0 bis 68,0
		C24	1/20	45/70	450/1.400 53,0 bis 63,0
		Hotel 2	1/2	1.000/2.135	1.000/2.135 56,0 bis 69,0
5	0,2	C25	1/5	50/800	50/1.100 53,0 bis 63,0
		C26	1/5	1.000/10.000	1.000/10.000 55,0 bis 74,5
		E3	1/5	50/500	50/- 51,5 bis 75,0
7	0,5	C27	1/3	50/200	50/200 56,0 bis 67,0
		C28	1/7	6.000/7.800	6.000/7.800 58,0 bis 69,0
		Hotel 4	1/2	2.000/13.000	2.000/11.000 58,0 bis 69,0
		E6	/10	0/500	50/- 50,5 bis 76,5
8	0,26	C29	1/13	35/80	53,5 bis 61,5
			5/37	75/95	670/4.445 53,5 bis 61,5
			1/1	120/170	53,5 bis 61,5
		C30	5/17	35/80	230/1.400 53,5 bis 62,0
			1/4	75/95	53,5 bis 62,0
		C31	3/7	35/80	53,5 bis 62,0
			1/23	75/95	600/2.775 53,5 bis 62,0
			1/1	120/170	53,5 bis 62,0
		C32	2/4	75/95	270/550 54,5 bis 61,5
			1/1	120/170	54,5 bis 62,5
		Hotel 3	1/2	1.000/1.960	1.000/1.960 54,5 bis 69,0
9	0,1	C33	10/22	10/25	100/550 54,0 bis 60,5
		C34	1/7	35/70	35/70 54,0 bis 60,5
10	0,1	C35	1/1	100/115	100/115 51,5 bis 58,5
		E7	Caravanstellplätze		49,5 bis 61,0
11	0,2	C36	1/13	35/80	50,5 bis 62,5
			5/28	75/95	670/3.610 50,5 bis 62,5
			1/1	120/170	49,5 bis 62,5
		C37	5/20	35/80	50,5 bis 62,0
			5/34	75/95	670/4.770 50,5 bis 62,0
			1/2	120/170	50,5 bis 62,0
		C38	1/8	35/80	480/2.000 51,0 bis 61,0
			5/14	75/95	51,0 bis 61,0
12	0,1	C39	10/21	10/25	100/325 48,5 bis 58,5
		C40	10/18	10/25	100/450 47,5 bis 58,0
		C41	1/1	35/70	35/70 48,0 bis 58,0
13	0,25	Hotel 5	1/2	1.000/3.212	1.000/3.212 48,0 bis 65,5
Ga 6		Parkhaus	1/2	-	27.800 (Baufenster) 63,0 bis 71,0

TF 21

(1) In den folgenden Teilflächen des sonstigen Sondergebietes SO darf die zulässige Grundfläche von Hauptanlagen zusätzlich durch die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens:

Teilflächen des SO	GRZ II
1	0,70
2	0,86
3	0,70
4	0,79
5	0,45
6	0,56
7	0,80
8	0,50
9	0,25
10	0,30
11	0,35
12	0,28
13	0,45

überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist für Anlagen gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO im sonstigen Sondergebiet SO unzulässig.

TF 22

(1) Innerhalb der Teilfläche SO 6 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Wasserpark mit Promenade und Themenhotel- wird als Abweichung von der festgesetzten maximalen Oberkante gemäß textlicher Festsetzung TF 20 die Errichtung eines Rutschenturms mit einer maximalen Oberkante von 84,5 m über NHN zugelassen.

(2) Innerhalb der Teilflächen SO 3, SO 4, SO 5, SO 6 und SO 7 des sonstigen Sondergebietes sowie in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Ga6 wird als Abweichung von den festgesetzten maximalen Oberkanten gemäß textlicher Festsetzung TF 20 die Errichtung eines Fahrgeschäftes mit einer maximalen Oberkante von 79 m über NHN.

(3) Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch Aufbauten für Aufzugs- und Lüftungsanlagen und anderen technischen Anlagen, die der Nutzung dienen, sowie für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien um maximal 3 m ist in allen Teilflächen des sonstigen Sondergebietes ausnahmsweise zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

TF 23

(1) Innerhalb der Teilfläche SO 1 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Mitarbeiter Wohnen- wird die abweichende Bauweise für die überbaubare Grundstücksfläche Apartmenthaus festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 120 m.

(2) Innerhalb der Teilfläche SO 2 des sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung -Wirtschaftshof- wird die abweichende Bauweise für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit und ohne seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 153 m.

(3) Innerhalb der Teilflächen SO 3, ausgeschlossen Cluster C9, SO 4, SO 5 sowie SO 8 des sonstigen Sondergebietes SO wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 110 m.

(4) Innerhalb des Clusters C9 der Teilfläche SO 3 sowie innerhalb der Teilfläche SO 7, ausgeschlossen Cluster 27, des sonstigen Sondergebietes SO wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit und ohne seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 190 m.

(5) Innerhalb der Teilfläche SO 13 des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung -Themenhotelanlage- wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 80 m.

Verkehrsflächen, ergänzende Arten der baulichen Nutzung

TF 24

(1) Innerhalb der Teilfläche SO 1 des sonstigen Sondergebietes SO sind Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten der Stellplätze nur innerhalb der Fläche St sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

TF 25

(1) Eine Überquerung der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Geh- und Radweg- durch Fahrgeschütze ist ab einer lichten Höhe von 3,5 m bis max. 16,0 m über dem Höhenniveau der Verkehrsfläche zulässig.

(2) Eine Überquerung der Planstraße B zwischen der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus" und der Teilfläche SO 7 des sonstigen Sondergebietes SO durch ein Fahrgeschäft ab einer lichten Höhe von 5,5 m bis 16,0 m über dem Höhenniveau der Planstraße B ist zulässig.

(3) Innerhalb der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Parkhaus- ist oberhalb des 3. Garagengeschosses der Einsatz in ein Fahrgeschäft einschließlich der dazugehörigen Nebenflächen zulässig.

TF 26

(1) In den Teilbereichen SO 5, SO 6 und SO 8 des sonstigen Sondergebietes sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages temporär befristete Stellplatzanlagen zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

TF 27

(1) Die Fläche GF 1 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 6 m zu belasten.

(2) Die Fläche GFL 1 ist mit Geh- und Radfahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit sowie mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und den zuständigen Erschließungsträgern in einer Breite von 6 m zu belasten.

Private Grünflächen, Wald und grünordnerische Festsetzungen

TF 28

(1) Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Mit der Pflanzung der Bäume ist zusammen mit der textlichen Festsetzung 29 entlang der Planstraße B eine Allee neu zu begründen. Die Allee darf durch Zufahrten unterbrochen werden.

TF 29

(1) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind in den begleitenden Mulden/Grünstreifen 260 Bäume oder Obstbäume der Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Regelabstand untereinander beträgt 10 m und darf maximal 20 m betragen. Die Bäumreihen dürfen durch Zufahrten unterbrochen werden.

TF 30

(1) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen A, B, C und D sowie der privaten Straßenverkehrsflächen sind die begleitenden Mulden/Grünstreifen auf 3.400 m² mit einer blütenreichen Staudenflur anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist eine Regiosaatgutmischung aus 10% Gräsern und 90% ein- und mehrjährigen Blühpflanzen aus dem Ursprungsgebiet 4 - Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.

TF 31

(1) Stellplatzanlagen für mehr als 6 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Dazu ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

TF 32

(1) Die Befestigung von Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als wasser- und luftdurchlässig gelten Versickerungspflaster mit bauaufsichtlicher Zulassung, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30%, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

TF 33

(1) Die Befestigungen auf den Platz-, Promenaden und Erlebnisflächen sind zu 25 % aus versickerungsfähigem Betonpflaster herzustellen.

TF 34

(1) In den Teilflächen SO 8 und SO 11 des sonstigen Sondergebiets sind die Erschließungswege der Ferienhäuser aus Holzstegen herzustellen. Die Lauffläche ist in der Höhe so zu gestalten, dass ein Grasbewuchs unterhalb dieser ermöglicht wird.

TF 35

(1) Der Wald in der Waldfläche A ist dauerhaft zu erhalten.

TF 36

(1) Die auf der privaten Grünfläche B vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten.

TF 37

(1) Das Gebäude C in der Waldfläche D ist als Ganzjahreslebensstätte heimischer Fledermausarten dauerhaft zu erhalten. Das Gebäude A in der privaten Grünfläche F ist als Winterquartier für Fledermäuse zu optimieren. Hierzu ist der Bunker mit geeigneten Versteckstrukturen sowie optimierten Ein- und Ausflügen auszustatten. Das Winterquartier ist dauerhaft zu erhalten.

TF 38

(1) Der Eichenwald in der Waldfläche D ist dauerhaft als geschütztes Biotop und FFH-Lebensraumtyp zu erhalten.

TF 39

(1) Die ehemalige wasserwirtschaftliche Anlage auf der privaten Grünfläche E ist zu entsiegeln. Auf der entsiegelten Fläche ist auf 2.116 m² ein Trockenrasen im Sinne § 1 Punkt 3.2 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

TF 40

(1) Auf der privaten Grünfläche F ist nördlich des vorhandenen Radweges auf 27.750 m² ein artenreiches Feldgehölz zu heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Vegetationsbestände südlich des Radweges sind dauerhaft zu erhalten.

TF 41

(1) Auf der privaten Grünfläche G sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln und auf 7.650 m² eine Besenginsterheide im Sinne § 1 Punkt 3.5 Brandenburger Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen vom 07.08.2006 zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Auf 1.800 m² Fläche ist eine Feldgehölzhecke mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 3 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze in der Feldgehölzhecke untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

TF 42

(1) Auf der privaten Grünfläche I sind vorhandene Verkehrsflächenbefestigungen zu entsiegeln. Die entsiegelten und alle nördlich davon gelegenen Flächen sind auf insgesamt 750 m² mit etwa fünfzehn Laubgehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen. Die vorhandenen Trockenrasen und Besenginsterheiden südlich der Verkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

TF 43

(1) Der auf der privaten Grünfläche J vorhandene natürliche Baumbestand sowie die Staudenfluren entlang der B5 sind dauerhaft zu erhalten. Auf nicht mit Gehölzen bestandene Flächen im Übergang zum Eichenwald ist auf 600 m² ein Waldmantel aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen der Pflanzliste 5 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 2,0 m betragen. Auf den übrigen Flächen sind auf insgesamt 1.080 m² artenreiche Feldgehölze aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern der Pflanzliste 2 herzustellen und dauerhaft zu sichern. Der Abstand der Gehölze untereinander darf bis zu 1,5 m betragen.

TF 44

(1) Die private Grünfläche -Regenwasserversickerung- ist als extensives Grasland zu pflegen. Hierzu ist eine Beweidung mit Schafen und Ziegen oder eine einmalige Mahd im Jahr, nicht vor dem 15.07., zulässig. Das Versickerungsbecken darf bis zu dreimal im Jahr gemäht werden. Die Mahd ist so vorzunehmen, dass eine Vegetationshöhe von mindestens 10 cm, innerhalb des Versickerungsbeckens von 6 cm verbleibt. Das Mahdgut ist a