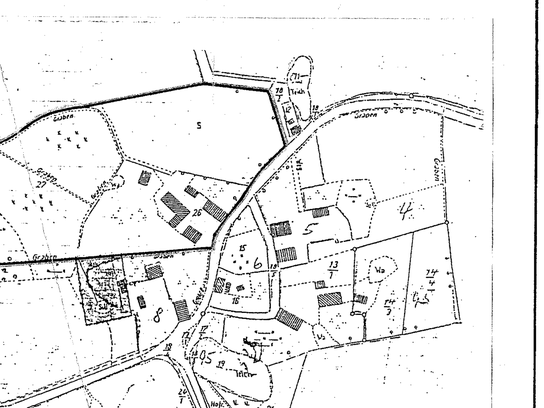
Teil A - Planzeichnung -



TEIL B - TEXT -

§ 1 Umfang und Geltungsbereich der Satzung

1. Die Satzung besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen, sowie zum Satzungsbeschluß.
2. Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke: 26, 27, 5 (Teilstück), Flur 1, der Gemarkung Blüssen, Papenhusen.
3. Das maßgebliche Planexemplar wird im Archiv des Bauamtes der Gemeinde zu kostenfreier Einsicht für niedergelegt.

§ 2 Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten nachs Vorschriften.

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr.1 BauGB) wird wie folgt festgesetzt.
2.1.1. Sondergebiet (Hotel- Restaurantbereich, südlicher Teil)
Sonstige Sondergebiete gem. § 11, Abs. 1+2 BauNVO
"Gebiete für den Fremdenverkehr und Gebiete für die Fremdenbeherbergung".
Mit den dazu gehörigen Lager-, Personal- und Verwaltungsgebäuden sowie einer Liege- und Sportwiese.
2.1.2. Allgemeines Wohngebiet (nördlicher Teil)
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4, Abs. 1. u. 2. Bau NVO
Es dient verwiegend dem Wohnen.

2.2. Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs.1, Nr.1 BauGB) ist durch die im Vorhaben- und Erschlie eingetragene Zahl der Vollgeschosse und ausge- bauten gestalteten Dachgeschosse, die Geometrie des Geb Dachform und die Fassadengestaltung festgesetzt.
2.2.1. Vollgeschoße
Die Zahl der Vollgeschoße richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone und gelten als Höchstg Bau NVO).
2.2.2. Grundflächenzahl
Die max. zulässige Grundflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 19 Bau NV
Hotelbereich: Grundflächenzahl: GRZ = 0.2
Wohnbebauung: Grundflächenzahl: GRZ = 0.2
2.2.3. Geschoßflächenzahl
Die max. zulässige Geschoßflächenzahl richtet sich nach den Eintragungen in der Nutzungsschablone (§ 20 Bau
Hotelbereich: Geschoßflächenzahl: GFZ = 0.3
Wohnbebauung: Geschoßflächenzahl: GFZ = 0.3

2.3. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die St baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB) wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §§ Bau NVO festgesetzt.
2.3.1. Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Bau NVO
In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuse Hausgruppen mit einer Länge von max. 50 m errichtet werden.
2.3.2. Baulinien gem. § 23 Abs. 2 Bau NVO
Die Baulinien ergeben sich aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudekanten.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken er sind, wie Verkehrsflächen besonderer Zweck-bestimmung sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen Einfahrten (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 11 BauG) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan wie nachfolgend fe
2.4.1. Anbindung des Geländes
Die Verkehrserschließung des Geländes erfolgt über zwei Einfahrten, die an einer Landesstraße II. Ordnung l Vorhabenträger ist berechtigt, eine nördliche neue zweite Einfahrt gemäß des Vorhaben- und Erschließung realisieren. Die südliche ehemalige Hofeinfahrt bleibt erhalten.
2.4.2. Stellflächen
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen für den ruhenden Verkehr unterliegen den en Vorschriften von Behörden und entsprechenden Satzungen der Gemeinde. Vorgesehen sind für die Wohnbebauu Wohneinheit mind. zwei Stellplätze.

Wohnbebauung:	je Wohneinheit:	zwei Garagenplätze bzw. Stellplätze	= 20 Stellplätze
Restaurationsbetrieb:	Restauration:	1 Stellplatz je 8 Sitzplätze, bei 225 Plätze	= 28 Stellplätze
	Hotel:	1 Stellplatz je 4 Betten, bei 72 Betten	= 18 Stellplätze

2.4.3. Lage und Stellung
Lage und Stellung der Stellplätze gemäß des Erschließungsplanes, im Bereich der neuen Hofeinfahrt. Auf Hofgelände sind nur Stellplätze für An- und Zulieferung vorgesehen. Die Garagengebäude für den Wohnbere gemäß des Planes am Rande des Vorhabengebietes, so daß Autos das Gelände nicht befahren müssen.
2.4.4. Sonstige erforderliche Nebenanlagen
Es sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig (z.B. Geräteschuppen), die dem Nutzungszw dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersp 14 Abs.1 u.2 Bau NVO).

2.5. Flächen für die Versorgung sowie die Führung von Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen technische Erschließung des Standortes (§ 9, Abs.1, Nr.12, 13 und 14) werden gemäß der Eintragung im und Erschließungsplan festgesetzt.
2.5.1. Vorhaben- und Erschliessungsvertrag
Für die Erstellung der inneren und äußeren Erschließungsanlagen ist zwischen der Gemeinde und dem Vorhabe Vorhaben- und Erschließungsvertrag abzuschließen.
Auf der Grundlage dieses Vertrages überträgt die Gemeinde dem Vorhabenträger gemäß § 123, Abs.3, E Durchführung der Erschließung nach Maßgabe dieses Vertrages.
2.5.2. Kleinkläranlage
Der Vorhabenträger ist verpflichtet, eine Kleinkläranlage für die Ortslage zu erstellen. Die Auslegung der Anl 180 Einwohnergleichwerte vorgesehen. Die Kleinkläranlage wird südlich des Vorhabengebietes in Abstimmu Gemeinde erstellt.

2.6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft, Grünflächen wie gärtnerische Anlagen und Liegewie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs.1,Nr. 20 und 25 Bau durch Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.
2.6.1. Begrünung
Mit der neu anzulegenden Begrünung und der Einfriedung soll der zusammenhängende und weitläufige Cha Gesamtanlage sowie der Umgebung erhalten und unterstrichen werden. Die bestehenden erhaltenswerten B Gartenanlagen, insbesondere die, die unter Denkmalschutz stehen, sollen in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben Die im Plan festgelegten Bäume und Anpflanzungen sollen dauerhaft gepflanzt und erhalten werden. Es Liegerasenfläche gemäß Plan angelegt werden.
2.6.2. Biotope
Das jetzige bestehende Gewässer soll erhalten bleiben und vergrößert werden.
Die bestehende Feuchtwiese ist zu erhalten.

§ 3 Das Plangebiet wird gemäß § 246a, Abs.4, BauGB in Verbindung mit § 64 BauZVO von dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ausgenor