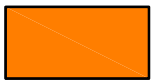
I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung lt. Planeintrag und Textliche Festsetzungen Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,1 Grundflächenzahl als Höchstmaß

(0,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

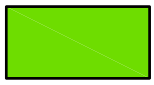
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung:
Zufahrt zum Burgbauprojekt

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



private Grünfläche
Zweckbestimmung laut Planeintrag

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

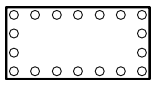


Fläche für Wald
Zweckbestimmung laut Planeintrag

7. sonstige Planzeichen

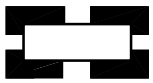


Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen innerhalb der Sondergebiete



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

---

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Burgbauprojekt:

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Burgbauprojekt dient der Errichtung einer Niederungsburg unter Verwendung authentischer Bauweisen des Mittelalters.

Allgemein zulässig sind folgende bauliche Nutzungen:

- eine Niederungsburg in historischer Bauweise einschließlich einer bis zu 8 m hohen Burgmauer, eines Burgturmes bis zu 15 m Höhe der Wassergräben, Wälle mit einer Grundfläche innerhalb der Burgmauer von maximal 1200 m²;
- bauliche Anlagen der Bauhütte der Burg;
- eine Burgmannensiedlung bestehend aus maximal 10 Bauernhäusern in mittelalterlicher Bauweise, die auch in Form von Ferienhäusern der zeitweisen Beherbergung dienen;
- Lagerplätze und Bearbeitungsplätze für Baumaterialien;
- Anlagen und Einrichtungen der Haltung von Tieren die für den Burgbau in historischer Bauweise benötigt werden,
- Zugänge, Zufahrten, Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen.

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen sind als Grünland oder Bauerngarten eingebunden in Gehölzstrukturen und Kleingewässer zu entwickeln.

Unzulässig sind Einrichtungen die mit dem Anfall von beseitigungspflichtigem Schmutzwasser verbunden sind.

1.2. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Burgmannensiedlung:

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Burgmannensiedlung dient der Errichtung einer mittelalterlichen Siedlung unter Verwendung authentischer Bauweisen Mittelalters.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- eine Burgmannensiedlung bestehend aus maximal 15 Bauernhäusern in mittelalterlicher Bauweise, die auch in Form von Ferienhäusern der zeitweisen Beherbergung und der Haltung von Tieren in dem zur Veranschaulichung historischer Lebensformen erforderlichen Umfang dienen und einer Dorfkirche; die Gebäude sollen weitgehend den Grundrissen einer auszugrabenden und zu dokumentierenden mittelalterlichen Wüstung folgen und in zeitauthentischer Bauweise errichtet werden;
- Lagerplätze und Bearbeitungsplätze für Baumaterialien;
- Zugänge, Zufahrten, Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen.

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen sind als Grünland oder Bauerngarten eingebunden in Gehölzstrukturen zu entwickeln.

Unzulässig sind Einrichtungen die mit dem Anfall von beseitigungspflichtigem Schmutzwasser verbunden sind (z. B. Sanitäranlagen).

1.3. Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicebereich:
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Servicebereich dient den Verwaltungs- und Nebenanlagen des Burgbauprojektes.
Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:
- Garagen und Stellplätze;
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Burgbauvorhabens, insbesondere die zentralen Sanitäranlagen, der Eingangsbereich mit einer Verkaufsstätte für touristische Artikel (Verkaufsfläche bis 150 m²);
- Lagerplätze für Baumaterialien;
- Schank und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe bis 20 Betten;
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den vorstehenden Nutzungen untergeordnet sind
- die vorhandenen zwei Wohngebäude unter Beibehaltung des bisherigen immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches eines Wohnens im Außenbereich;
- Zugänge, Zufahrten, Einfriedungen und sonstige Nebenanlagen.

1.4. Geschossigkeit
Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Sondergebiet mit der Bezeichnung Burgbauprojekt die festgesetzte Eingeschossigkeit ausnahmsweise auf einer Teilfläche von maximal 1200 m² zur Errichtung der Burg bis zu 3 Vollgeschosse und für den Turm auch darüberhinaus überschritten werden darf.

2. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft in historischer Bewirtschaftungsform (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche der Veranschaulichung historischer Bewirtschaftungsformen der Landwirtschaft im Rahmen des Burgbauprojektes dient.
Zulässig sind:
- extensive Weidetierhaltung auf mesophilem Grünland;
- extensiv bewirtschaftete Ackerflächen;
- Streuobstwiesen;
- Gehölzhecken auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden,Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche als Gehölzsaum und Waldrandbereich unter Erhaltung vorhandener geschützter Biotope zu entwickeln ist.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Baum- Strauchhecke (Biotoptyp HHB) auf ca 80% der umgrenzten Fläche zu entwickeln ist. Die Baum- Strauchhecke besteht aus mindestens 4 Reihen Gehölzen in Forstqualität, die einem Abstand von höchstens 1 m untereinander anzupflanzen sind. Je 15 Meter Länge ist ein Hochstamm anzupflanzen.

4.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf der Stellplatzanlage im Sondergebiet Servicebereich je 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Solitär der Pflanzqualität (3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12- 14 cm) anzupflanzen ist.

5. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b i.V.m. Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf der Fläche für Wald ein Wald in historischer Bewirtschaftung oder ein Hutewald anzulegen ist. Die Anpflanzungen sind ausschließlich aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.