

Besondere textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

1. _____
2. **Festsetzung:** In der abweichenden Bauweise (Planeintragung „a“) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen – ohne Einschränkung der Länge errichtet (§22(4) BauNVO).
3. **Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze ausgeschlossen (§23(5) BauNVO).
4. **Festsetzung:** Bei der Zulassung von Vorhaben, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist bei den Außenbauteilen ein Schalldämm-Maß von 30dB(A) einzuhalten (§9(1)24 BauGB). Ausnahmen gemäß §31(1) BauGB sind zulässig, wenn der Innengeräuschpegel von 25dB(A) nachts und 49dB(A) tags nicht überschritten wird.
5. **Festsetzung** für das in der Zeichnung mit der **Fußnote 1** eingetragene Sondergebiet (**SO₁**):
 - 5.1 **Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. §14(1) BauNVO sowie bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen (§23(5) BauNVO). Davon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze sowie untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 5m³ umbauten Raums.
 - 5.2 In einem 3m breiten Streifen entlang des Bachlaufes sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen nach Landesrecht, soweit sie in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Stellplätze und Garagen, ausgeschlossen (§23(5) BauNVO).
6. **Hinweis:** Im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand sind §§46 und 47 des Landesforstgesetzes zu beachten.
7. **Hinweis:** Oberflächenwasser dürfen nur vorgeklärt in die bestehenden Gewässer eingeleitet werden.
8. Die Richtfunkverbindungen mit den dazugehörigen Fresnelzonen sind nach §9(6) BauGB nachrichtlich übernommen.
9. **Festsetzung:** Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Erhöhung darf jedoch 25 m² pro notwendiger Garage nicht überschreiten (§21a(5) BauNVO).
10. _____
11. _____
12. **Festsetzung:** In dem sonstigen Sondergebiet (SO₂) mit der Fußnote 2 sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen (§23 Abs. 5 BauNVO). Davon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze (St).
13. Für die sonstigen Sondergebiete gemäß §11 BauNVO ist die Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ **festgesetzt** (§11 Abs. 2 BauNVO).
 - 13.1 Es sind nur bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im Sinne § 6 Abs.1 BauNVO nicht wesentlich stören.
 - 13.2 Allgemein zulässig sind:
 - Kliniken ohne Notfallambulanzen,
 - Arzt- und Heilkundepraxen,
 - Kur- und Wellnessanlagen.Ausnahme zulässig sind:
 - Wohngebäude und Wohnräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Schank- und Speisewirtschaften.