

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN (s. PLANZEICHNUNG BuGOP)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ (SO 1)

Zulässig sind:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten
- Räume für Konferenzen-, Tagungs- und Seminarbetrieb
- Fitness- und Wellnessbereiche
- Anlagen für betriebsbezogene Verwaltung
- Außengastronomie
- Stellplätze und Nebenanlagen
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

1.1.2. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelferienhäuser“ (SO 2)

Zulässig sind:

- Einzelferienhäuser
- Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten mit Außengastronomie
- Gebetshaus
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

1.1.3. Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betriebsleiterwohnhaus“ (SO 3)

Zulässig sind:

- Betriebsleiterwohnhaus, sofern dieses dem Hotelbetrieb zuzuordnen ist
- Garage, Stellplätze und Nebenanlagen
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

1.2. Maß der baulichen Nutzung

SO 1: GRZ max. 0,6 GFZ max. 2,4 VG: max. II bzw. max. IV

SO 2:

Maximal fünf Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 80 m² für Einzelferienhäuser ohne Außenanlagen wie Pool.

Maximal sieben Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² für Einzelferienhäuser ohne Außenanlagen wie Pool.

Maximal ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 300 m³ für Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants, Gaststätten mit Außengastronomie. Die Außensitzflächen zählen nicht zur festgesetzten Grundfläche.

Maximal ein Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 50 m² für ein Gebetshaus.

Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen dürfen insgesamt eine maximale Grundfläche von 150 m² nicht überschreiten.

SO 3: GRZ max. 0,3 GFZ max. 0,6 VG max. II

1.3. Bauweise

Im SO 1 wird eine abweichende Bauweise mit Baukörper bis zu einer Länge von 150 m festgesetzt.

Im SO 2 und SO 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im SO 3 sind beim Betriebsleiterwohnhaus max. zwei Wohneinheiten zulässig.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung geregelt:

- Baugrenzen für SO 1, SO 2 und SO 3

Innerhalb dieser Baugrenzen sind auch private Grünflächen gemäß Ziff. 3.2 sowie Zufahrten, Rettungswege, fußläufige Zuwegungen in versickerungsfähiger Bauweise zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gemäß Art. 57 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

1.5. Flächen zur Ver- und Entsorgung

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen zu errichten.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger in jedem Fall einzuhalten, damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Raumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Im Bereich der festgesetzten Baumfallzone sind die Gebäude baumfallsicher zu planen und auszuführen. Es empfiehlt sich eine Haftungsausschlussklärung gegenüber dem Waldeigentümer der benachbarten Waldbestände abzugeben.

2.1. Gestaltung der Gebäude im SO 1

Wandhöhe: max. 12,50 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände bei max. IV Vollgeschossen

Wandhöhe: max. 7,00 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände bei max. II Vollgeschossen

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach in Verbindung mit extensiver Begrünung

Dachneigung bei Satteldach: 15° - 30°

Dachneigung bei Pultdach: 5° - 20°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles

Dachneigung bei Flachdach: ab 0°

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metaldächer sind unzulässig.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in Ausführung und Wahl der Materialien und deren Farben an den bestehenden Gebäuden orientieren. Es sind keine grellen Farben und die Verwendung von Tropenhölzer zulässig.

2.2. Gestaltung der Gebäude im SO 2

Das SO 2 ist aufgrund der Nutzung und der Lage der Gebäude in 3 verschiedene Gebiete unterteilt, SO 2a, SO 2b und SO 2c. Für jedes Gebiet gilt eine andere maximale Wandhöhe.

SO 2a: Wandhöhe max. 4,00 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände

SO 2b: Wandhöhe max. 7,00 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände

SO 2c: Wandhöhe max. 10,00 m an der Traufe, Bezugspunkt ab geplantem Gelände

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach in Verbindung mit extensiver Begrünung

Dachneigung bei Satteldach: 15° - 30°

Dachneigung bei Pultdach: 5° - 20°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles

Dachneigung bei Flachdach: ab 0°

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metalldächer sind unzulässig.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

2.3. Gestaltung der Gebäude im SO 3

Wandhöhe: max. 7,00 m an der Traufe, Bezugspunkt: ab geplantem Gelände

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach in Verbindung mit extensiver Begrünung

Dachneigung bei Satteldach: 15° - 30°

Dachneigung bei Pultdach: 5° - 20°, nur in Richtung des bestehenden Hanggefälles

Dachneigung bei Flachdach: ab 0°

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung wie z. B. Kamine und Lüftungsanlagen. Zulässig ist eine Überschreitung bis max. 1,50 m Höhe. Technische Aufbauten sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind von den Außenwandflächen des Gebäudes mind. 1,50 m zur Dachinnenfläche abzurücken.

Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen oder grauen Farbtönen. Metalldächer sind unzulässig.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

2.4. Garagen und Nebengebäude

Max. zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden 4,50 m ab geplantem Gelände.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

2.5. Zuwegungen, Fahrbereiche, Stellplätze, Anlieferzonen

Die Erschließung der Hotelerweiterung in SO 2 und SO 3 erfolgt über die südlich im Geltungsbereich des BPL liegenden öffentlichen Gemeindeverbindungsstraße. Um eine ausreichende Erschließung sowie eine ausreichende Erreichbarkeit der in Fl. Nr. 872/1 vorhandenen Löschwasserzisterne zu gewährleisten, ist eine bituminös befestigte Fahrbahn mit einer Mindestbreite von 3,50 m sicherzustellen. Diese Fahrbahn darf auch nicht durch parkende Fahrzeuge entlang der GV Straße verengt werden.

Stellplatzflächen, Zuwegungen und Fahrbereiche innerhalb des Hotelgeländes sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bituminöse Befestigungen sind hier unzulässig.

Bituminös befestigte Flächen sind für Hotelzufahrten sowie für Fahrgassen auf den Parkplätzen zulässig. Stellplätze dürfen ausschließlich zur Gewinnung solarer Energien überdacht werden.

Die Feuerwehrezufahrten müssen eine Mindestbreite von 3,5 m besitzen und die Anforderungen gemäß DIN 14090- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken erfüllen.

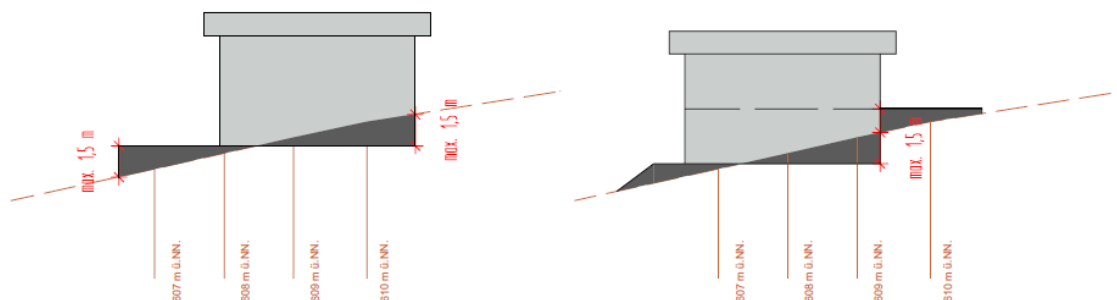
2.6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Dabei ist eine Böschungsneigung von maximal 1:3 oder flacher einzuhalten. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3.3 Einfriedungen).

Um zu große Erdbewegungen und eine zu hohe Aufständigung des Terrassenbereichs mit Pool zu vermeiden, wird festgelegt, dass ein Erdmassenausgleich anzustreben ist. Das bedeutet, dass ein ausgewogener Auf- und Abtrag des Erdreiches durchzuführen ist.

Siehe beispielhafte Schnittskizzen:



2.7. Niederschlagswasser

Sämtliches im Geltungsbereich anfallendes Niederschlagswasser ist über Rückhalte-/Speicherzisternen zurückzuhalten und bestmöglich zu versickern. Im südlichen Bereich des SO 2 wird hierzu eine Fläche zur Regenrückhaltung, auch unterirdisch, vorgesehen.

Nicht versickerbares Überschusswasser kann in den in der Nähe vorhandenen Wiesengraben eingeleitet werden. Hinweis: wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Für die Ableitung der Niederschläge aus Asphalt- und Stellplatzflächen ist eine Regenwasserbehandlung vorzunehmen.

Überläufe zu öffentlichen Anschlüssen an Kanäle sind unzulässig.

2.8. Interne Erschließung / Feuerwehzufahrten

Die Lage der internen Erschließung und Länge darf nicht vom zeichnerischen Bebauungsplan abweichen, die Befahrbarkeit der Rettungswege muss gewährleistet und alle Ferienhäuser für die Feuerwehr zugänglich sein. Die Feuerwehzufahrten müssen eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen. Es sind wasserdurchlässige, keine bituminöse Befestigungen zulässig.

Die Zufahrt zum Waldweg wird durch ein Mindestmaß von 3,5 m festgesetzt. Ausschließlich bituminöser oder fester Pflasterbelag zulässig. Ein einseitiger Fußgängerstreifen entlang des Wirtschaftsweges soll ein sicheres Begehen dessen gewährleisten.

3. Festsetzungen zur Grünordnung

3.1. Allgemeines zu privaten Grünflächen, Umsetzung, Pflanzenqualität und Mindestpflanzgrößen

Auf den privaten Grünflächen mit festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gem. Ziff. 2.6.

Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Mindestpflanzgröße (es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang in cm, o. B./m. B. = ohne / mit Wurzelballen):

- Großkronige Einzelbäume: H, 3xv, m.B., STU 16-18
- klein- und mittelkronige Einzelbäume: H, 3xv, STU 14-16
- Obstbäume H, 3xv, STU 12-14
- In Gruppen und Hecken:
 - Pflanzabstand: 1,50 m in der Reihe x 1 m zwischen den Reihen, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 2-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.
 - Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm
 - Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe