

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Beschränkung der zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 5 , § 1 Abs. 9 BauNVO)

WA 2 (Ferienhaussiedlung):

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Nicht störende Handwerksbetriebe im Sinne des § 4 Absatz 2 Nr. 2. BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO.

1.2 Erweiterung der allgemein zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 6 , § 1 Abs. 9 BauNVO)

WA 2 (Ferienhaussiedlung):

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 Absatz 3 Nr. 1. BauNVO

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Abstandsflächen

2.2.1 Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO 2008 wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO 2008 angeordnet.

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bezogen auf das Urgelände. Als unter Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

2.3.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist parallel zum Hang zu wählen.

2.3.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen ist ein Satteldach (SD) mit 28° - 32° Dachneigung. Bei untergeordneten Anbauten ist auch ein Pultdach zulässig.

2.3.4 Gachgauben

Zulässig ab einer Dachneigung von 28° und nur im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche. Die Gauben sind giebelständig zu errichten, die Ansichtsfläche darf 2,5 m² nicht überschreiten. Der seitliche Abstand benachbarter Gauben muss mindestens 1,5 m betragen.

2.3.5 Dacheindeckung:

Pfannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig.

2.3.6 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar. Kellergaragen sind unzulässig.

Zwischen Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

2.5 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

2.6 Einfriedungen / Stützmauern

2.6.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,50 m Höhe.

2.6.2 Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

2.6.3 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 2,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

3. Flächenbefestigungen

3.1 Die privaten Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.2 (Wendeanlage), die Fußwege nach planlicher Festsetzung 6.3, private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Natursteinpflaster, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind unzulässig.

4. Geländemodellierungen

4.1 Abgrabungen und Auffüllungen

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind für Gebäude bis maximal bis 2,0 m, für Erschließungsstraßen maximal 1,0 m über dem Urgelände zulässig. Böschungen sind nicht steiler als 1 : 1,5 auszuführen. Entlang der Hecke im Westen sind Geländeänderungen in einem Streifen von 5 m parallel zur Hecke nicht zulässig. Ausgenommen bleiben Geländeänderungen für die Erschließungsstraße A und für das Regenrückhaltebecken. Für das Regenrückhaltebecken sind Auffüllungen bis maximal 1,0 m und Abgrabungen bis maximal 3,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Bei Abgrabungen über 2,0 m Höhe ist die Böschung durch den Einbau einer Berme, Trockenmauer oder begrünten Gabione zu gliedern.

In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

5.1 Private Grünflächen

Die Einfriedung ist unzulässig. Nicht durch Pflanzgebote für Bäume oder Sträucher belegte Flächen sind als Wiesenflächen zu erhalten und zu pflegen. Der Einsatz von Mineraldünger und chemischen Spritzmitteln ist unzulässig.

5.2 Ausgleichsflächen

Für den Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe wird auf einer Teilfläche der Flurnummer 138, Gemarkung Geiersthal, mit einer Flächengröße von 1.285 m² eine extensive Obstwiese angelegt. Die Maßnahme ist in Karte 2 abgegrenzt und dargestellt.

6. Bepflanzungsplan / Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem privaten Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im geeigneten Maßstab im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Darzustellen sind insbesondere die Bepflanzung, Flächenbefestigung und Regenwasserbehandlung bzw. -ableitung. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

7. Niederschlagswasserbehandlung

7.1 Niederschlagswasserbehandlung:

Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß ATV-DVWK M 153 zu bewerten. Erforderliche Anlagen zur Vorbehandlung des gesammelten Niederschlagswassers vor dem Einleiten in die öffentliche Rückhalteeinrichtung sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche zu errichten.

7.2 Niederschlagswasserrückhaltung:

Bei der Bemessung des Retentionsteiches sind das Merkblatt ATV-DVWK-M 153 und das DWA-Merkblatt A 138 zugrunde zu legen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Strom- und Telekommunikationsleitungen:

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind neu zu errichtende Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.