

A) Baurechtliche und sonst. Festsetzungen

Beschreibung der Erschließung mit Wasser, Abwasser und Strom sowie Behandlung des Oberflächenwassers

1. Wasser und Abwasser

Die Abwasserleitung befindet sich im Bereich der Mooshütte im Feldweg an der östlichen Grundstücksgrenze. Von dieser Stelle bis zum Gelände des Antragstellers werden die Leitungen auf dessen Kosten verlegt und innerhalb des Geländes auf kürzestem Weg zu den einzelnen Gebäuden geführt.

Küchenabwässer werden über Fettabscheider geführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine neu zu verlegende Wasserleitung mit Anschluß an das Fernwassernetz.

2. Stromversorgung

Gemäß dem Angebot der OBAG erfolgt die Versorgung mit einem 20 kV-Erdkabel von der Straße bis zur Trafostation. Von der Trafostation werden die einzelnen Gebäude ebenfalls über Erdkabel angefahren. Das Hauptkabel liegt bereits im Bereich der Kreisstraße.

3. Behandlung des Oberflächen- und Dachwassers

Nach Rücksprache mit Herrn Abel, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, sind die Abwässer von den versiegelten Flächen und den Dachflächen (sofern diese nicht versickern können) in den Auffangteich zu führen. Dieser Teich wird zusätzlich von einem kleinen Bach gespeist und dient als Löschwasserteich.

Oberflächenwasser aus den gewerblichen Teilbereichen werden in Sammelleitungen zusammengeführt und in den Teich geleitet.

Ebenso wird das Oberflächenwasser aus dem Teilbereich „Reitbetrieb“ gesammelt und dem Teich zugeführt.

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO (SO) mit folgenden geplanten Nutzungen:

Sondergebiet

zur Errichtung eines Reiter- und Westerncamps mit Service- und Dienstleistungseinrichtungen

- a) Pferdeställe, Reithalle und Außenkoppeln
- b) Betreiberwohnungen
- c) Blockhütten und Zeltlager
- d) Verwaltung, Restaurants und Verkaufsgebäude mit Läden
- e) Grill- und Kinderspielplätze

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Anzahl der Vollgeschosse:

durch Planeintrag festgesetzt

2. Grundflächenzahl (GRZ):

durch Planeintrag festgesetzt

3. Geschossflächenzahl (GFZ):

durch Planeintrag festgesetzt

4. Wandhöhenregelung :

Die Wandhöhe wird über die Firsthöhe und die zulässige Dachneigung definiert.
Ausgenommen hiervon sind die westertypischen Frontfassaden.

Max. Firsthöhe für das Planungsgebiet :

9,0 m über Erdgeschoßfußboden

Dachneigung siehe § 3.

Der Erdgeschoßfußboden darf max. 1 m über der Geländeoberfläche liegen.

§ 3 Dächer

Zulässige Dachformen:

- Pultdächer mit einer Dachneigung von 15-25°
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-25°
- Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-25°

Zulässig sind Dächer aus dunklen, nicht glänzenden Ziegeln sowie Blecheindeckungen mit dunklen Farbtönen und Dächer aus Holz. Nicht zulässig sind unbeschichtete Blechdächer.

§ 4 Verkehr und Stellplätze

Generell dürfen keine Stellplätze im Bereich von Schutzstreifen untergebracht werden. Garagen sind nicht zulässig.

- die Verkehrsflächen werden für ca. 150 Besucher pro Tag ausgelegt
- Busse werden auf die benachbarte Geißkopf-Anlage geleitet
- Die Benutzung der Zufahrt über den Privatweg ist nur für die Betreiber des Camps sowie Pkw's mit Anhänger, Lieferfahrzeuge und Not- und Rettungsdiensten zulässig
- Stellplätze sind mit wassergebundener Decke herzustellen.
- Auf den als „Parkplatz“ ausgewiesenen Flächen sind je 10 Stellplätzen ein Baum in der Größe H, 3-4xv, StU 18-20 zu pflanzen.
- Der Betreiber verpflichtet sich zur Räumung des Privatweges im Winter

§ 5 Äußere Gestaltung der Gebäude

Sämtliche Gebäude sind in Block- bzw. Ständerbauweise auszuführen.

Die Holzfassaden erhalten einen naturfarbenen Schutzanstrich.

Die Eingangsfassaden der Gewerbegebäude sind westerntypisch gestaltet.

§6 Anpflanzungen

Zur Regelung bei Anpflanzungen ist dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zwingend zu folgen.

§7 Immissionschutz

Das Freizeitgelände weist einen Abstand von mind. 100 m zum westlich gelegenen Betriebsleiterwohnhaus der Freizeitanlagen Unterbreitenau und ca. 600 m zur nördlich gelegenen Ortschaft Habischried bzw. zum Siemens-Wohnheim auf.

Die vorhandenen großen Entfernungen lassen Lärmbelästigungen nicht erwarten.

Entlang der Kreisstraße REG 5 sind ca. 120 Parkplätzen geplant. Täglich werden max. 150 Besucher prognostiziert. Das Freizeitangebot des Camps ist auf eine längere Verweildauer (auch mehrtägig) der Gäste ausgerichtet, so daß hier nur mit einer geringen Bewegungshäufigkeit zu rechnen ist.

Eine Vergnügungsstätte ist auf dem Areal nicht geplant.

§ 8

Sonstige ergänzende Angaben

- Müllbehälter sind nur in Gebäuden zulässig.
Ausnahmsweise an Zufahrten in geschlossenen Boxen.
Diese Müllboxen sind an drei Seiten zu umpflanzen.
- Die Bodenversiegelung bei den nicht bebauten Grundstücksflächen ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Wasserdurchlässige Beläge sind überall dort anzubringen, wo Belange des Grundwasserschutzes nicht dagegen stehen.
- Das Regenwasser ist zu sammeln und auf der Grundstücksfläche (im Sickerteich) zu versickern.
- Sämtliche Versorgungsleitungen sind im Erdboden zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.
- Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO, Abs. 4+5 festzulegen.