

## **5. Textliche Festsetzungen**

### 5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung

**Allgemein:**

**Sondergebiet (SO), die der Erholung dienen (§10 BauNVO)**

**Hier für touristische Nutzung**

#### 5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO

Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,35** festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO

Die max. zulässige **GFZ** ist mit **0,5** festgesetzt.

#### 5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen (Terrassen, Stege, Windfänge etc.) geringfügig überschritten werden.

Von zu erhaltenden Gehölz- und Vegetationsbeständen ist auch mit oben genannten baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

#### 5.1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen nicht zulässig.

#### 5.1.5. Geländeänderung im Planungsgebiet

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Sondergebiets sind bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig. Die Böschungen sind mit einem Böschungswinkel von max. 30° Grad auszuführen. Freistehende Stützwände sind unzulässig.

#### 5.1.6. Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden. Die Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. aufgeschottert, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decke) auszuführen.

### 5.1.7. Gebäudegestaltung

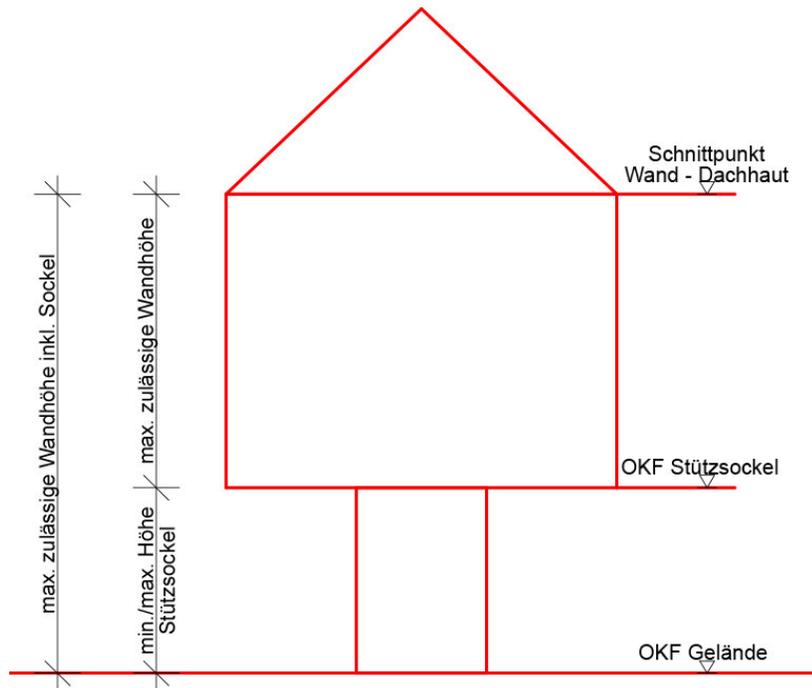
#### 5.1.7.1. Gebäudehöhe:

Die max. zulässige Wandhöhe an der Traufe an der höchsten Stelle darf 6,00 m nicht überragen. Als Wandhöhe gilt die Höhe zwischen OKF Stützsockel und Schnittpunkt Wand / Dachhaut.

Gebäude müssen auf einem Stützsockel ausgeführt werden. Die max. zulässige Höhe des Sockels an der höchsten Stelle darf 4,50 m über OK-Gelände nicht überschreiten und an der niedrigsten Stelle 1,50 m nicht unterschreiten.

Die max. zulässige Wandhöhe inkl. Sockel darf 10,50 m nicht überschreiten. Als Höhe gilt die Höhe des Stützsockels + die Höhe des Gebäudes.

Sonstige Dachaufbauten wie Dachgauben, etc. sind unzulässig.



#### 5.1.7.2. Grundfläche Gebäude:

Die Grundfläche der Gebäude ist auf max. 75 m<sup>2</sup> beschränkt. Als Grundfläche dienen die Außenmaße der Gebäude.

Der Stützsockel darf eine Ansichtsbreite von 3,00 m nicht überschreiten

#### 5.1.7.3. Untergeordnete Bauteile:

Untergeordnete Bauteile wie überdachte Eingangsbereiche, angebaute Treppenhäuser, etc. sind mit max. 40% der Wandlänge zulässig. Die Anbauten dürfen nicht mehr als 1,50 m über die Fassade ragen.

#### 5.1.7.4. Dachform und Dachdeckung

Zulässig sind symmetrische Satteldächer und Zeltdächer. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist parallel zur Längsseite der Gebäude anzuordnen. Bei quadratischen oder polygonalen Grundrissen sind Zeltdächer zu wählen. Für untergeordnete Bauteile wie angebaute Eingangsbereiche sind Flachdächer mit extensiver Begrünung oder flachgeneigte Pultdächer zulässig.

|              |  |
|--------------|--|
| Dachneigung: | 30 - 38 Grad   |
| Dachdeckung: | Falzziegel oder Dachpfannen,<br>naturrot, grau oder anthrazit<br>Aluminiumdächer als Scharen, beschichtet,<br>grau oder anthrazit<br>Holzdachschindeln<br>Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen<br>sind unzulässig. |

#### 5.1.7.5. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachgauben sind nicht unzulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer auf untergeordneten Bauteilen mit Einschnitt in die Dachfläche sind zulässig.

#### 5.1.7.6. Aufbauten zur Belichtung

Firstoberlichter, Dachkuppeln oder sonstige aufragende Dachaufbauten zur Belichtung sind unzulässig.

#### 5.1.7.7. Fassadengestaltung

##### **Wandoberflächen**

Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:

- naturbelassene Holzschalung mit besäumten Brettern oder Holztafeln (vorzugsweise unbehandelte Lärche)
- naturbelassene Holzschichtplatten
- naturbelassene Holzschindeln

#### 5.1.8. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf dem Dach nur integriert zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.
- Freistehende Anlagen sind unzulässig.

- Dachbauten im Sinne eines aufgeständerten Daches, das nur dem Zweck der Errichtung einer Photovoltaikanlage, ohne weitere Nutzung dient, sind unzulässig.

#### 5.1.9. Erschließungswege /-stege

Die Erschließungswege zu den Chalets sind mit einer wassergebundenen Decke auszuführen. Die Zuwege dürfen auch über aufgeständerte Stege in Holzbauweise ausgeführt werden. Die Höhe des seitlichen Geländers der Stege darf nicht höher als 1,00 m sein. Die Höhe der Stege über dem Urgelände darf das Erdgeschossniveau der Chalets nicht überragen.

Die maximale Breite der Wege darf 1,50 m nicht überschreiten.

#### 5.1.10. Löschwasserversorgung

Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach §9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Nach Merkblatt DVGW Arbeitsblatt W 405 ist im Geltungsbereich eine Löschwassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Diese ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z. B. unterirdischer Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230) sicherzustellen.

Bei Neuerrichtung sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass innerhalb einer Lauflänge von 80 m (Straßenführung) die nächste Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf im Umkreis von maximal 300 Meter über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt ist.

Erforderliche Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind nach Möglichkeit als Oberflurhydranten mit Fallmantel auszuführen. Bei Neubau sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Der genaue Standort der Hydranten und Wasserentnahmestellen ist in Absprache mit dem örtlich zuständigen Kommandanten der Feuerwehr Hochdorf festzulegen und im Erschließungsplan darzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und vor Beginn der ersten Bebauung zu sichern und bei Bedarf zu errichten.

Reicht die Leistung der öffentlichen Wasserversorgung zur Löschwasserversorgung nicht aus, sind unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen. Der Deckungsbereich eines Behälters hat einen Radius von 200 m.

#### **Zufahrt:**

Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m zügig befahren werden können. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzungen oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.

#### **Bebauung:**

Die Vorgaben der BayBO sind einzuhalten, die Rettung von Personen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss möglich sein.

**Sicherheitsabstände:**

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen – soweit vorhanden – nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Gasversorgungsanlagen – soweit vorhanden – sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

**Notrufmöglichkeit**

Die Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes muss gegeben sein. Dies kann durch den Anschluss an das öffentliche Telefonnetz oder durch ein Mobilfunknetz mit ausreichender Feldstärke sichergestellt werden.

**Bepflanzung nach Grünordnung:**

Die Bepflanzung nach Grünordnungsplan ist so auszuführen, dass die Bewegungs- und Aufstellflächen der Feuerwehr gemäß den Richtlinien des Freistaates Bayern nicht beeinträchtigt werden.

Eventuelle Beeinträchtigungen durch Zuwachsen oder dergleichen sind unverzüglich zu beseitigen.

5.1.11. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

5.1.11.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Mischwasserkanal geleitet werden.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers muss über Sammelanlagen der geplanten breitflächigen Oberflächenversickerung auf der landwirtschaftlichen Fläche zugeführt werden.

5.1.11.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV) zu folgen. Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.

Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lager-raumes gelten die oben genannten Anforderungen.

Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

#### 5.1.11.3. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Chalets wird gesammelt abgeleitet und dem Mischwasserkanal aus dem Ferienanwesen der Flurnummer 2496/21 zugeführt. Dieser Kanal ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal an der Ginselsrieder Straße angeschlossen und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

### 5.2. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

#### 5.2.1. Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

##### **Bäume**

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn            |
| Betula pendula      | Hänge-Birke           |
| Carpinus betulus    | Hainbuche             |
| Populus tremula     | Espe                  |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche         |
| Prunus padus        | Trauben-Kirsche       |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche           |
| Salix caprea        | Sal-Weide             |
| Sorbus aucuparia    | Vogelbeere, Eberesche |
| Tilia cordata       | Winter-Linde          |

##### **Sträucher**

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Corylus avellana    | Hasel                    |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffliger Weißdorn |
| Frangula alnus      | Faulbaum                 |
| Lonicera nigra      | Schwarze Heckenkirsche   |
| Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| Rosa canina         | Hunds-Rose               |
| Salix aurita        | Öhrchen-Weide            |
| Salix cinerea       | Grau-Weide               |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| Sambucus racemosa   | Trauben-Holunder         |
| Viburnum opulus     | Gemeiner Schneeball      |

Für die Gehölzpflanzungen ist zertifiziertes, autochthones Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm

Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200 cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16-18 cm, 3 x v oder vergleichbare Solitärqualität.

Die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 3-5 Individuen bei einer Pflanzweite von 1,0-1,5 m zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden.  
In Hecken ist ein Mindestbaumanteil von 5% einzuhalten.

#### 5.2.2. Unzulässige Pflanzen

Landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind nicht zulässig.

#### 5.2.3. Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Für die Herstellungsmaßnahmen (Extensivwiese, Zauneidechsenlebensräume) in der Ausgleichsfläche ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung notwendig. Die Entwicklung der festgesetzten Gehölzpflanzungen und der Ausgleichsfläche ist durch ein Monitoring in 3-jährigen Abständen von einem fachkundigen Planer (Landschaftsarchitekt, Biologe) zu überprüfen und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Monitoringpflicht endet nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### 5.2.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zulässig.

#### 5.2.5. Ausgleichsflächen

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird auf Flurstück Nr. 1557/0 Gemarkung Hochdorf erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst 1.758 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Der Entwurf der Notarurkunde ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die Notarurkunde vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzulegen.

Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

#### 5.2.6. Beleuchtung

Wegen Ortsrandlage sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zulässig (Empfehlung warmweiße LED bis max. 3000K ohne UV-Anteil im Lichtspektrum). Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Horizontal oder nach oben abstrahlenden Beleuchtungen sind nicht zulässig.

### 5.3. Textliche Hinweise

#### 5.3.1. Unterirdische Versorgungsleitungen

Trassen für unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen (gem. DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit den Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### 5.3.2. Müllentsorgung

Für Grundstücke, die nicht durch Müllfahrzeuge angefahren werden können, verpflichtet sich der Eigentümer, die Müllgefäße selbst zur nächsten, vom Abfahrzeug erreichbare Stelle am Kreuzungsbereich bei Hausnummer Ginselsried 40 zu verbringen.

#### 5.3.3. Land- und Forstwirtschaftliche Flächen

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass alle umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen ungehindert angefahren werden können. Während der Baudurchführung evtl. zerstörte Drainagen, etc. sind ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Da die angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich und forstlich genutzt werden, wird darauf hingewiesen, dass es durch die Bewirtschaftung zu Belästigungen insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen kann. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass dies auch dann zu dulden ist, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Diese sind vom Eigentümer/Nutzer zu dulden.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Im Übrigen sind bei Pflanzungen zu den Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

#### 5.3.4. Archäologische Bodenfunde

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn

nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 5.3.5. Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der zuständigen E.ON Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

#### 5.3.6. Waldgrenze

##### 5.3.6.1. Baumfallgrenze

Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein ca. 30 m hoher Fichtenwald in ca. 20 bis 25 m Entfernung zu den geplanten Ferienchalets. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation (Standort, Exposition, Baumarten und der grenznahen Bebauung) wird eine mittelgroße Gefährdungstufe angenommen.

Auf Grund der zunehmenden Wetterextreme ist bereits heute von einer konkreten (hohen) Gefährdung durch Baumfall und Baumsturz zu sprechen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation liegen die geplanten Gebäude im Baumwurf- und -sturzgebiet. Grundsätzlich kann eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz nicht ausgeschlossen werden.

Bei einer Baumhöhe von ca. 30 Metern wird eine Baumfallgrenze im Abstand von 25 Metern zur Waldsaumgrenze nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

Für Bauten innerhalb dieser Zone, die Aufenthaltsräume enthalten, ist eine Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises und die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung zu erstellen. Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind so konstruieren und ihre Bauteile so zu dimensionieren, dass sich im Gebäude aufhaltende Personen bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind.

##### 5.3.6.2. Beeinträchtigungen

Der Vorhabenträger hat damit zu rechnen, dass Beeinträchtigungen durch den Überhang durch Laub- und Nadelstreu, Zapfenwurf u. Ä. auftreten können. Diese sind zu dulden.

#### 5.3.6.3. Haftungsfreistellung

Werden Anlagen innerhalb der Baufallgrenze errichtet, so ist der Waldeigentümer von der Haftung freizustellen. Eine entsprechende Erklärung ist spätestens bei Baugenehmigungsantrag mit einzureichen. Eine Haftungsfreistellung ist auch für den Fall eines Freistellungsverfahrens vorzulegen.

Die Enthftung ist unwiderruflich durch den Bauherrn auch für dessen Rechtsnachfolger zu erklären.

#### 5.3.6.4. Vorkehrungen gegen Funkenflug

Werden Kamine im Abstand von 15,0 m bis 25,0 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen. Vorkehrungen zum Schutz gegen Funkenflug sind auch bei offenem Feuer erforderlich.