

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH §9 Abs. 1 BauGB

1.1 **Traufseitige Wandhöhen (WH)**

Die traufseitige Wandhöhe ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe Planliche Festsetzungen II. 4.3) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ausnahme: Für den Bereich G gilt als Bezugspunkt das natürliche Gelände.

Baufenster A:	max. 7,50 m
Baufenster B:	max. 8,00 m
Baufenster C:	max. 3,50 m
Baufenster D:	max. 3,50 m
Baufenster E:	max. 8,00 m
Baufenster F1:	max. 2,50 m
Baufenster F2:	max. 8,00 m
Bereich G:	max. 4,00 m
Bereich H:	-----

1.2 **Firsthöhe (FH)**

Die Firsthöhe ist das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

Ausnahme: Für den Bereich G gilt als Bezugspunkt das natürliche Gelände.

Baufenster A:	max. 9,00 m
Baufenster B:	max. 9,50 m
Baufenster C:	max. 4,50 m
Baufenster D:	max. 3,50 m
Baufenster E:	max. 10,00 m
Baufenster F1:	max. 3,00 m
Baufenster F2:	max. 9,50 m
Bereich G:	max. 4,00 m
Bereich H:	-----

1.3 **Grundflächenzahl (GRZ)**

GRZ = max. 0,3

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

1.4 **Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise.

offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m

1.5 **Übernachtungsgebäude**

Der Typ "Übernachtungsgebäude" ist nur im Baufenster G zulässig. Innerhalb der Waldfläche dürfen max. 10 fest installierte Holz-Häuschen in einer Größe von je max. 16 m² Grundfläche mit max. einem Geschoss aufgestellt werden. Diese sind in den bestehenden Baumbestand im Bereich der natürlich vorhandenen Lichtungen einzupassen, es darf zu keinen Eingriffen durch das Aufstellen der Häuschen in den Baumbestand kommen. Für die Nutzung als Campingplatz darf der Waldboden nicht großflächig verändert werden, sondern nur im unmittelbaren Umgriff der Häuschen (maximal 2,0 m) und im Bereich der Grundfläche der Häuschen selbst. Nach Beendigung der Nutzung als „SO Camping-/ Wohnmobilstellplatz" unterliegt die Fläche wieder der forstwirtschaftlichen Nutzung als Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern.

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen mit folgenden Ausnahmen nicht zulässig:

- die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten Nebenanlagen
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

Ausschließlich zulässige Dachformen:

Sattel- / Flachdach / Pultdach (= SD / FD / PD)

Ausschließlich zulässige Dachneigungen:

Satteldach: 18° - 25°

Flachdach: < 5°

Pultdach: 5° - 12°

2.2 Dachdeckung

Dachziegel in Rot-, Braun- und Grautönen. Begrünte Dächer werden zugelassen.

2.3 Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

2.4 Sonnenenergieanlagen und -kollektoren

Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen sind zugelassen. Das Aufständern dieser Anlagen ist nicht zulässig.

3.0 STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)

3.1 Camping- und Wohnmobilstellplätze

Max. bis zu 50 % der Fläche der Camping- und Wohnmobilstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Die restliche Fläche ist als Wiese anzulegen.

3.2 Stellplätze

Sie sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

4.0 EINFRIEDUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

4.1 Höhe der Einfriedung

Es sind grüne Maschendrahtzäune in einer max. Zaunhöhe von 2,0 m zulässig.

4.2 Zaunsockel

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

5.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und 20 BauGB)

5.1 **Geländebezugspunkt**

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan planlich festgesetzten Geländehöhen sind mit einem Spielraum von +/- 0,50m verbindlich. Das geplante Gelände entspricht der Modellierung um den Geländebezugspunkt.

5.2 **Stützmauern**

Stützmauern sind im Bereich der Gebäude und innerhalb des Geländes ausgehend vom Geländebezugspunkt bis zu einer max. Höhe von 2,50 m zulässig.

Lediglich in einem Abstand bis zu 10m zur Grundstücksgrenze und entlang der öffentlichen Straße sind Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 1,50 m ausgehend vom Geländebezugspunkt erlaubt.

6.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem gewährleistet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Hierbei ist das ATV-Merkblatt M 270 bzw. das Merkblatt Nr. 4.5/4 des Bayer. Landesamtes für Umwelt zu beachten.

Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Generell darf kein Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen und von den Dachflächen muss auf dem Baugrundstück dem Bereich der gemäß Planzeichen Punkt II. 8.1 festgesetzten Fläche für Rückhaltung und Versickerung zugeführt werden. Ein Notüberlauf in den Straßengraben ist vorzusehen.

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

7.0 LÄRMSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schutzbedürftigkeit des Campingplatzgebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird gemäß den Vorschlägen des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 analog zu derjenigen eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.