# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

1.2 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß §11 Abs. 2 BauNVO.
Ein Betreibleiterwohnhaus ist zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ §19 BauNVO: | 0,35 |
| Max. Zahl der Vollgeschosse §20 BauNVO: | II |
| Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ §20 BauNVO: | 1,2 |
| Max. Grundfläche je Chalet: | 50m² |

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe: SO1: max. 8,70 m
SO2: max. 3,50 m
SO3: max. 3,00 m
Ab geplantem Gelände bis zum gedachten Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Dachhaut.

Dachform: SO1-3: Satteldach, Walmdach
Flachdach nur für untergeordnete Verbindungsbauten und Nebengebäude

Dachneigung: SO1-3: 28°-32°

Dachdeckung: Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Flachdächer mit Dachbegrünung.

Gauben: SO1 Hotelanlage mit Bettenhaus:
Es sind Schlepp- und Satteldachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 3,0 m² zulässig. Abstand zwischen den Gauben mind. 1 m, zum Ortgang mind. 1,5 m. Je Dachfläche sind max. 3 Gauben zulässig.

SO2 Betriebsleiterwohnhaus:
Nur Giebel- und Schleppdachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m² zulässig. Abstand zwischen den Gauben mind. 1 m, zum Ortgang mind. 1,5 m. Je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig.

SO3 Chalets:
Es sind keine Gauben zulässig.

Zwerch-/ Quergiebel: Je Längsfassade ist max. 1 Zwerch-/Giebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig, max. 11 m breit, die Breite darf jedoch nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge betragen. Die Höhe des Firstes muss mindestens 1 m unter der Höhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigungen und Dachdeckungen sind entsprechend dem Hauptdach zu wählen.
Zwerch- und Quergiebel sind nur im SO1 zulässig.

Firstrichtung: SO2+3: First in Richtung der Gebäudelängsachse.

3. Geländeveränderung im Planungsgebiet

Geländeabgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Stützmauern dürfen max. 1,5 m hoch sein. Auffüllungen sind bis 1,5 m zulässig. Böschungen sind bis max. 1:2 auszuführen.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den umgrenzten Bereichen Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und Stellplätze zulässig.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude sind nur bündig an der Fassade in nicht selbstständig leuchtender Ausführung bis zu max. 1 m Höhe und bis zu einer Breite von 5 m in zurückhaltender Farbgebung zulässig. An zentraler Stelle auf dem Betriebsgelände ist eine freistehende Werbeanlage bist zu einer Höhe von 3 m und einer Ansichtsfläche von 4 $m^2$ zulässig.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit senkrecht gelattetem Holzzaun naturbelassen, oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit begleitender Bepflanzung, jeweils ohne Sockel, max. Höhe 1 m auszubilden. Nicht zulässig sind Einfriedungen vor Garagentoren und vor Stellplätzen.
Betonmauern sind nicht zulässig.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Oberflächenwasserableitung ist über die bestehende Hotelanlage sichergestellt. Eine Querung des Zellbaches mit Velängerung der Anschlussleitungen ist notwendig.

8. Grünordnung

Im Leitungsbereich sind keine tiefwurzelnden Baumpflanzungen zulässig.

8.1 Verkehrsflächen

Die versiegelten Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
Für alle Stellplatzflächen sind nur durchlässige Beläge wie Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig.

8.2 Wiesenflächen

Die nicht versiegelten Flächen außerhalb der Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen anzulegen.

8.3 Gehölzflächen

<u>Bäume pflanzen</u>
Zur Durchgrünung des Bearbeitungsgebietes sind lt. Planzeichen Bäume I. und II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind vorgeschlagene Standorte.
Abweichungen sind zulässig sofern die Stückzahl eingehalten wird.

8.4 Freiflächengestaltungsplan

Die Details zur Eingrünung und Gestaltung des Geländes sind durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zu den jeweiligen Bauanträgen zu konkretisieren.

9. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

<u>Ausgleichsfläche - Ziele und Maßnahmen</u>

Auf der Intensivgrünlandfläche soll eine Extensivierung in Richtung artenreiche Magerwiese durchgeführt werden. Hierzu ist diese in den ersten 5 Jahren einer 2-3 schürigen Mahd mit Mähgutabfuhr zu unterziehen, um die Fläche abzumagern. Danach kann eine Reduzierung auf eine 2 schürige Mahd in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen, die nach dem 1.7. durchzuführen ist. Das Mähgut ist zu entfernen und auf jeglichen Dünger und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Der Einsatz eines Schlegel- oder Kreiselmähwerks ist nicht erlaubt. Vorkommen von indischem Springkraut sind durch Ausreißen vor der Samenreife, also Ende Juni, und Entfernung der Pflanzen, zu bekämpfen.

Die Gehölzstrukturen im Norden entlang des Planungsgebietes sind dauerhaft zu erhalten und bei Auslichtung zu ersetzen. Es ist eine fachgerechte Gehölzpflege erwünscht. Der Wiesenweg zwischen den Gehölzen ist weiterhin zu extensivieren und zu mähen.