

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.2 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß §11 Abs.2 BauNVO.
Eine Betriebsleiterwohnung ist zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO:	0,6
Max. Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO:	II
Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO:	1,2
Max. Grundfläche je Chalet:	50 m ²

2. Bauliche Gestaltung

Wandhöhe:	SO1:	max. 8,70 m
	SO2:	max. 3,00 m
	SO3:	max. 3,00 m
	Ab geplante Gelände bis zum gedachten Schnittpunkt der Gebäudefassade mit der Dachhaut.	
Dachform:	SO1-3:	Satteldach, Walmdach Flachdach nur für untergeordnete Verbindungsbauten und Nebengebäude zulässig.
Dachneigung:	SO1-3:	28° - 32°
Dachdeckung:	Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Flachdächer mit Dachbegrünung	
Gauben:	SO1 Hotelbereich: Nur Giebelgauben mit einer max. Breite von 5 m und einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Abstand der Gauben zum Ortgang mind. 2,50 m, zwischen den Gauben mind. 3,50 m Abstand.	
	SO1 Betriebsleiterwohnhaus: Nur Giebel- und Schleppdachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m ² zulässig. Abstand zwischen den Gauben mind. 1,00 m, zum Ortgang mind. 1,50 m. Je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig.	
	Im SO3 (Chalets) sind keine Gauben zulässig.	
Zwerch-/ Quergiebel:	Je Längsfassade ist max. 1 Zwerch-/Quergiebel 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:	First in Richtung der Gebäudelängsachse	

3. Geländeänderung im Planungsgebiet

Abgrabungen einschließlich Stützmauern sind bis max. 3,00 m zum Bestandsgelände zulässig. Stützmauern dürfen dabei max. 1,50 m hoch sein. Auffüllungen sind bis 1,50 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 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 bis zu einer Höhe von 3 m und einer Ansichtsfläche von 4 m² zulässig.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit senkrecht gelattetem Holzzaun naturbelassen, oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit begleitender Bepflanzung, jeweils ohne Sockel, max. Höhe 1,0m 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 gemäß den Bestimmungen des städtebaulichen Vertrages umzusetzen.

8. Grünordnung

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher sind einzuhalten.

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 Decke oder Schotterrasen zulässig.

8.2 Wiesenflächen

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

8.3 Gehölzflächen

Bäume pflanzen

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.

Hecken pflanzen

Als Eingrünungen sind auf einem Grünstreifen von 5 m Breite abschnittsweise Heckenstrukturen anzulegen. Mind. 2/3 der Länge ist mit einer 3-reihigen Hecke, aus heimischen Gehölzen (Heisteranteil 15%) zu bepflanzen.

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

Externe Ausgleichsfläche – Ziele und Maßnahmen

1. Die bestehenden, stabilen Randfichten sind unbedingt zu erhalten.
2. Im noch geschlossenen, aber bereits durchbrochenen Fichtenbestand sind durch Anlage von Femelstellung Tannentrupps einzubringen. Hier sind 250 bis 300 Tannenpflanzen einzubringen (Umbau von 2500 m² mit 500 m² Tannenfläche). Die Tannen müssen bei Bedarf gegen Wildverbiss geschützt werden. Nach Lichtbedarf der Tannenverjüngung sind die Femelstellungen noch zu lichten.
3. An der bereits offenen Bestandsflanke im Süden des Fichtenbestandes müssen noch 2 Fichtenreihen auf ca. 10 bis 15 m Tiefe entnommen werden und nach Ausformung der hier vorhandenen, teils flächig aufgelaufenen Fichtennaturverjüngung zu Trupps müssen die Kahlflächen mit Erle bepflanzt werden. Ein Erlenanteil von 50 % ist zu erreichen, das entspricht einer Erlenfläche von 700 m² mit 250 bis 300 Erlenpflanzen.
4. Im südlichen Bereich der Flnr. 127 muss der Fichten-Birken-Pappel-Erlen-Weiden-Jungwuchs durch folgende Pflege ausgeformt werden: Fichten zu Trupps ausformen, konsequente Freistellung der Erlen vor allem im Bachbereich und Entnahme von Bedrängern bei stabilen, gut bekroten, herrschenden Birken, Erhalt der Weiden und Pappeln. Dies führt zu einem Birken-Erlen-reichen Aufichtenwald mit einem Laubholzanteil von mind. 50 %, der hier standortgemäß ist.
5. Es müssen von den gefälltten Fichten mind. 2 m lange, entrindete Stammstücke mit einem Stammdurchmesser von mind. 40 cm in einem Umfang von 5 Festmetern in möglichst besonnter Lage verteilt auf der Ausgleichsfläche belassen bleiben.
6. Beginn der Maßnahme ist im Herbst 2017, Fertigstellung spätestens Herbst 2020. Danach ist eine Abschlussbegehung durch den Bauherrn, UNB und Forstamt vorzusehen. Eine laufende fachliche Betreuung der Umsetzung der Maßnahmen durch den Revierförster ist sicherzustellen.