

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Abs.2 BauNVO.
Betriebsleiterwohnungen sind zulässig.

SO1, SO2, SO3, SO4	Hotelanlage
SO5	Ferienhäuser (Chalets), Betriebsleiterwohnhaus
SO6	Hotelgastbewirtung/Hotelgastaufenthalt

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Max. zulässige Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO:	0,6
Max. zulässige Geschossflächenzahl GFZ § 20 BauNVO:	1,2

Wandhöhe:	SO 1:	max. 10,50 m
	SO 2:	max. 7,00 m
	SO 3:	max. 16,25 m
	SO 4:	max. 13,00 m

An der Nordwest und Westseite des Gebäudes ist ab einer Wandhöhe von 5,00 m nach jedem Geschoss ein Gebäuderücksprung in einer Tiefe von min 2,30 m notwendig.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt 604,00 m ü NN (= Eingangsebene Hotel) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.

Sofern aufgrund der Begehrbarkeit des Daches eine Dachumwehrung erforderlich wird, kann diese die max. zulässige Wandhöhe um 0,75 m überschreiten.

SO 5:	max. 7,00 m
-------	-------------

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe

SO 6:	max. 3,00 m
-------	-------------

Das Gelände wird im Bereich des Gebäudes auf 621,00 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt 621,00 m ü. NN. (+/- 0,50 m) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. OK Attika.

Abweichend von Punkt 5. sind zur Errichtung des Gebäudes auf der Nord- und Ostseite Gelände- veränderungen bis zu einer Höhe von 4,00 m mit einem Böschungswinkel von bis zu 50° zulässig.

Dachform:	SO 1:	Satteldach, Walmdach
	SO 2:	Flachdach
	SO 3:	Satteldach, Walmdach, Flachdach
	SO 4:.	Flachdach
	SO 5 und SO 6:	Satteldach

Dachneigung: Geneigte Dächer sind in einer Dachneigung zwischen 16° - 36° auszuführen

Gaiben: Dachgaiben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

SO1 und SO3:
Nur Giebelgaiben mit einer max. Breite von 5 m und einer max. Höhe von 1,5 m zulässig. Abstand der Gaiben zum Ortgang mind. 2,50 m, zwischen den Gaiben mind. 3,50 m Abstand.

SO5

Nur Giebel- und Schleppdachgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,50 m² zulässig. Abstand zwischen den Gauben mind. 1,00 m, zum Ortgang mind. 1,50 m. Je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig.

SO6

Gauben und Quergiebel sind nicht 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. Bauweise, Baugrenzen

SO 1 - SO 4

Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude bis zu einer Länge von 130 m errichtet werden.

SO 5 - SO 6

offene Bauweise

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete (§ 14 BauNVO) und verfahrensfreie gem. Art. 57 BayBO Nebenanlagen zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

SO 1-4

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Carports und Stellplätze zulässig, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

SO 5 und SO 6

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Carports und Stellplätze, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

SO 1-6

Garagen, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel-, Pult- oder Flachdach auszuführen.

Wandhöhe: max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m ab geplantem Gelände

Dachneigung: Satteldach: 15° - 25°, Pultdach 5°-12°, Flachdach: 0° bis 5°

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantes Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

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

Abweichend von Art. 6 (7) Satz 1 BayBo können Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume als Grenzbebauung eine Gesamtlänge von bis zu 45 m erreichen.

5. Geländeänderung im Planungsgebiet

Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Böschungen mit Höhenfixpunkten sind Abgrabungen einschließlich Stützmauern bis max. 3,00 m zum Bestandsgelände zulässig. Zusätzlich zu den im Plan dargestellten Stützmauern, sind Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Für alle Stützmauern gilt: erforderliche Absturzsicherungen auf den Stützmauern dürfen die max. zulässige Höhe überschreiten. Auffüllungen sind bis 1,50 m zulässig. Böschungen sind bis max. 1:2 auszuführen.

6. 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.

7. Beleuchtung des Geländes

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:

In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.

Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.

Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.

Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.