

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- 1.1.1. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO zugelassen werden, wenn der Brutto-rauminhalt geringer als 15 m^3 ist. Die Nebenanlagen sind nur als Anbau an Hauptgebäude zulässig.

1.2. Gebäude

1.2.1. Halle

Gebäudeform: Der Baukörper ist rechteckig auszuführen ohne Vor- und Rücksprünge der Fassaden.

Abmessungen: Die Grundfläche des Gebäudes darf maximal 800 m^2 einschließlich möglicher Anbauten betragen.

1.2.2. Funktionsgebäude

Das Verhältnis Länge zu Breite muß mindestens 5 : 3 betragen.

Dachform: Symmetrisches Satteldach
Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Abschleppungen: Abschleppungen des Hauptdachs über Anbauten sind unzulässig.

Dachneigung: 15-24 Grad

Dachdeckung: Dachsteine in Ziegel oder Beton, ziegelrot, alternativ Blechdeckung
Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen.
Durchlaufende Oberlichter mit einer max. Gesamtbreite von 3,00 m sind zulässig.
Sonnenkollektoren sind zulässig.

Dachüberstand: Min. 1,00 m bis max. 1,40 m zulässig.

	Traufseitige Wandhöhe (bis Oberkante Dachhaut):	Zwischen 4,50 m und 5,20 m über Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt (siehe planliche Festsetzungen 2.2.1) ist der Schnittpunkt der talseitigen Gebäudeflucht mit der Erschließungsstraße (Endhöhe).
	Anbauten:	Anbauten an den Hauptbaukörper sind zulässig, sofern sie sich ihm eindeutig unterordnen und die Grundform des Hauptbaukörpers klar ablesbar bleibt. Als Dachform sind nur Pultdächer mit einer Mindestneigung von 7 Grad zulässig (Deckung nicht vorgeschrieben).
1.2.3	Material der Außenwände	Nur Verkleidungen aus Brettern bzw. Holzwerkstoffen zulässig. Für Anbauten ist daneben Putz in glatter Oberfläche zulässig. Glitzernde und glänzende Fassadenanstriche oder Bekleidungsmaterialien sind unzulässig. Sockel dürfen nicht farblich abgesetzt werden.
1.2.2.	Funktionsgebäude	
	Gebäudeform:	Der Baukörper ist rechteckig auszuführen. Vor- und Rücksprünge der Fassaden sind unzulässig.
	Verhältnis:	Keine Festsetzung
	Dachform:	Symmetrisches Satteldach Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
	Abschleppungen	Das Abschleppen des Hauptdaches ist unzulässig.
	Dachneigung:	20-28 Grad
	Dachdeckung:	Dachsteine in Ziegel oder Beton, ziegelrot Dachoberlichter sind zulässig. Sonnenkollektoren sind zulässig.
	Dachüberstand:	Zwischen 1,00 m bis 1,40 m

Taufseitige Wandhöhe bis Oberkante Dachhaut: Max. 7,60 m über Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt (siehe planliche Festsetzungen 2.2.1) ist der Schnittpunkt der westlichen Gebäudeflucht mit der Erschließungsstraße (Endhöhe).

Material der Außenwände: Zulässig sind verputzte Wandflächen, als Glattputz bzw. feine Reibputze ausgeführt, sowie Verkleidungen aus Brettern bzw. Holzwerkstoffen. Glitzernde und glänzende Fassadenanstriche oder Bekleidungsmaterialien sind unzulässig. Sockel dürfen nicht farblich abgesetzt werden.

1.2.3. Nebengebäude

Gebäudeform: Der Baukörper ist rechteckig auszuführen ohne Vor- und Rücksprünge der Fassaden.

Verhältnis: Keine Festsetzungen

Grundfläche: Maximal 40 m²

Dachform: Satteldach oder Pultdach
Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Abschleppungen: Das Abschleppen des Hauptdaches ist unzulässig.

Dachneigung: 20 Grad bis 30 Grad bei Satteldach.

7 Grad bis 15 Grad bei Pultdach.

Dachdeckung: Dachsteine in Ziegel oder Beton, ziegelrot oder Blech
Unzulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Bleieindeckungen.
Dachoberlichter sind zulässig.
Sonnenkollektoren sind zulässig.

Dachüberstand: Zwischen 0,50 m bis 1,20 m

Taufseitige Wandhöhe bis Oberkante Dachhaut: Max. 3,50 m über geplantem Gelände zulässig.

Material der Außenwände: Zulässig sind verputzte Wandflächen, als Glattputz bzw. feine Reibputze ausgeführt, sowie Verkleidungen aus Brettern bzw. Holzwerkstoffen.
Glitzernde und glänzende Fassadenanstriche oder Bekleidungsmaterialien sind unzulässig.
Sockel dürfen nicht farblich abgesetzt werden.

1.3 Oberflächenentwässerung

Es ist Sorge zu tragen, daß Regenwasser nicht schneller abläuft als vom Wiesengelände vor der Bebauung. Abflußverzögerungen sind mit Rückhalteanlagen in Form von bewachsenen Mulden sicherzustellen.

1.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m (ausgenommen Ballfangzäune) zulässig.

Es sind nur Metallzäune in transparenter Ausführung zulässig.
Die Einfriedungen sind entlang der Hauptböschungsrichtungen zu hinterpflanzen.

1.5 Beleuchtung

Als Straßenbeleuchtung sind nur Lampen zulässig, deren Spektrum im längerwelligen Bereich (um 600 nm) liegt.

1.6 Behandlung des Mutterbodens

Der belebte Mutterboden (Humus) ist vor Beginn von Baumaßnahmen, Abgrabungen oder Aufschüttungen abzutragen. Er ist in locker aufgeschütteten Mieten von maximal 1,50 m Höhe zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen. Bei Lagerung von mehr als 6 Monaten Dauer ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebietes wiedereinzubauen. Überschüssiger Mutterboden ist anderweitig zu verwerten, z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen.

1.7 Bepflanzung

1.7.1 Zulässige Gehölzarten

Für Gehölzpflanzungen sind nur standortheimische Arten und ihre Zuchtformen zulässig. (siehe Empfehlungen in den Hinweisen 3.3)

Klettergehölze sind uneingeschränkt zulässig.

Zulässig sind außerdem alle heimischen Obstarten und alle Arten von

Johannisbeere	Ribes
heimische Wildrosen	Rosa spec.
Walnuß	Juglans

Folgende Pflanzeigenschaften werden verbindlich festgesetzt

Großkronige Bäume:	Hochstamm
Obstbäume:	Hochstamm
Wildhecke:	in linear flächigem Pflanzzusammenhang

1.7.2 Anlage, Pflege und Entwicklung festgesetzter Pflanzungen

Die Pflanzungen müssen im Zuge der Erschließungsarbeiten ausgeführt werden, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung abgeschlossen sein. Die Pflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

Für alle Baumpflanzungen gilt:

Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon usw. sind mind. im Abstand von 3 m zu festgesetzten Baumstandorten zu legen. Ausnahmen von dieser Regelung sind dann möglich, wenn Mantelrohre für Leitungen verlegt werden.

1.8 Bauvorlagen

Für die Einzelbauvorhaben sind in den Eingabeunterlagen Angaben zu machen über

- Gebäudehöhen und ihre Lage im Gelände (Schnitte)
- Geländehöhen und -ausformung,
- Geländesprünge (z.B Böschung, Stützmauer, Abtreppe),
- Flächenanteil von befestigten Böden,
- umweltschonende Ableitung, Rückhalt oder Versickerung von Regenwasser,
- Einfriedung,
- Ausgleichsmaßnahmen für die erfolgten Eingriffe durch Bepflanzung und Entwicklung von Biotopstrukturen,
- Vorkehrungen, die während der Baumaßnahmen sicherstellen, dass kein Boden in Oberflächengewässer oder Feucht- und Nasswiesen eingeschwemmt wird.

1.9 Wettkampfveranstaltungen

Bei Großwettkampfveranstaltungen auf dem Skateplatz ist eine immissionsschutzrechtliche Überprüfung erforderlich, die insbesondere die Art und Dauer der Veranstaltung, die Beschallung, die Anzahl der Besucher und den Parklärm berücksichtigt.

1.10 **Duldungspflichten**

Notwendige, vorhandene und geplante Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Einrichtungen auf Privatgrundstücken sind durch Dienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger; (a) Energieversorgung Ostbayern (OBAG); (b) der Wasserversorgung Bayerischer Wald; (c) und der Ferngas Nordbayern sowie der Stadtwerke Zwiesel zu sichern bzw. zu dulden.

Lärm- und Geruchsemissionen aus einer geordneten Landwirtschaft sind von den Nutzern des Sondergebietes hinzunehmen.