

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

Wandhöhe

Als Wandhöhe für die Gebäude gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenhaut mit der Dachhaut.

maximal zulässige traufseitige Wandhöhen:

SO / TB1:

SO / TB 1a = ehemaliges Schloss: Das bestehende Schloss muss aus denkmalpflegerischen Gründen in seinem Erscheinungsbild unverändert bestehen bleiben.

SO / TB 1b = ehemalige Reha-Klinik: Hauptgebäude: 12,20 m
Hallenbad: 3,80 m

SO / TB 2:

Hauptgebäude: 7,00 m
Blockhütte E 1: 4,50 m
Blockhütten E 2 - E 6: 3,00 m
Blockhütte E 7: 2,50 m

SO / TB 4:

Nebengebäude : 5,00 m

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 Dachform:
- Sattel- / Walmdach, Dächer mit durchgehender Trauf- und Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite.
 - Flachdach nur im SO / TB 1b für das Hallenbad und den bestehenden Zwischenteilbau ausnahmsweise zulässig
 - Pultdach nur im SO / TB 2 für Blockhütte E 7 ausnahmsweise zulässig
- 2.2 Dachneigung:
- Sattel- / Walmdach: 15° - 35°;
nur im SO / TB 2 für Blockhütten E 5 und E6
ausnahmsweise eine Dachneigung von 10°- 15°zulässig
 - Flachdach: - 5°
 - Pultdach: 5° - 12°
- 2.3 Dachgauben: Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 28 ° zulässig. Abstand von der Giebelwand mindestens 2,00 m, max. 3,0 m² Ansichtsfläche je Dachgaube.

3.0 NEBENANLAGEN

(§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen:

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen in einer maximalen Grundfläche von 25 m² zulässig.

4.0 EINFRIEDUNG

(§ 9, Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 4.1 Art: Die Zäune entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallgitterzäune zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen und im Parkbereich sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 4.2 Höhe: max. 1,00 m ab OK fertiges Gelände
- 4.3 Zaunsockel: 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 BauGB)

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,50 m sind zulässig. Maximale Neigung
- bei Abgrabung: 1 : 1,5
 - bei Aufschüttung : 1 : 2
- 5.2 Die Ausbildung von Stützmauern ist nur in Form von Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

6.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser aus den Dachflächen und befestigte Flächen, das nicht im Bau-gebiet selbst versickert werden kann, ist über einen Oberflächenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken zu leiten und einer Einrichtung zur breitflächigen Versickerung dem Untergrund zuzuführen. Das Überlaufwasser der Regenwassersammelbehälter (Zisterne) ist nicht der Kanalisation zuzuleiten, sondern dem Oberflächenentwässerungssystem.

Bezüglich der Entleerung des Schwimmbades ist folgendes zu beachten:

- Die Schwimmbadentleerung darf nur bei Trockenwetter erfolgen.
- Die Abflussmenge zur Kanalisation ist auf 50 l/s beschränkt.
- Die Entleerung darf nur nach vorheriger Absprache mit dem Klärwerkspersonal erfolgen.

7.0 WEITERE FESTSETZUNGEN ZUR ABWEHR VON GEFAHREN FÜR LEIB UND LEBEN

Verkehrssicherungspflicht Baumbestand im Parkbereich:

Die Verkehrssicherheit bezüglich der Bestandsbäume zum Schutz vor Gefahren für Leib und Leben ist vom Eigentümer dauerhaft zu gewährleisten. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

- Mind. 1 x jährlich ist der Bestand auf seine Stabilität zu überprüfen und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen herzustellen.
- Während des Jahres sind nach Unwettern und Stürmen Sichtkontrollen durchzuführen.
- Die im Gutachten (Anlage 5) vom vereidigten Sachverständigen (Herr Klug, Sachverständigenbüro Klug, Bad Boll) aufgeführten Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsbäumen sind durchzuführen und vor Inbetriebnahme vom Sachverständigen abzunehmen.

Unabhängig von der begutachteten Fläche (siehe Planzeichen I, 4.5) gilt die Verkehrssicherungspflicht für alle Bestandsbäume außerhalb der Ausgleichsflächen. Diese hat der Eigentümer sicherzustellen. Im Bereich der Ausgleichsflächen ist bezüglich der Verkehrssicherungspflicht die Festsetzung III, 4.0 zu beachten.