

B.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung: Hotel

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
 - 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO) 0,6
 - 2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16,17,20 BauNVO) 0,8
 - 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)
1 bzw. 2 Vollgeschosse zulässig. Siehe Nutzungsschablone.
 - 2.3 Höhenfestsetzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Maximale Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Meter über NN, siehe Planeintrag. Zur Gestaltung von Höhenunterschieden siehe C.5.

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche sind nur der Zweckbestimmung der Grünfläche dienende Nebenanlagen zulässig.
 - 3.3 Bauweise: (§ 22 BauNVO).
Abweichende Bauweise: Es sind auch Einzelgebäude zulässig, deren Länge 50 m überschreiten darf.

- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25)**
 - 4.1 Pflanzgebote für Einzelbäume
Es sind mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Pflanzliste in der Begründung zu pflanzen. Verschiebungen bis zu 5 m sind möglich.
 - 4.2 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen gem. § 1a BauGB
Außerhalb des Geltungsbereichs wird dem Eingriff durch die geplante Bebauung eine Fläche von insgesamt 2.165 m² der Fl.Nrn. 236 Gemarkung Labersricht als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Entwicklung von extensivem Grünland mit Obstbaumreihen durchgeführt. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
 - 4.3 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar (z.B. Stellplätze) sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster). Pro 5 Stellplätze ist ein Laubbaum in eine mind. 2,5 m breite Grünfläche zu pflanzen.

C.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO und Gestaltungsfestsetzungen

1. Dachform
Flachdach. Die Flachdächer sind zu begrünen.
2. Fassadengestaltung: Grelle und disharmonische Farben sind ausgeschlossen.
3. Beleuchtungsanlagen
Zur Beleuchtung sind ausschließlich „insektenverträgliche“ Leuchtmittel wie Natrium-Niederdruckdampflampen bzw. LED zulässig. Das helle Anstrahlen von Gebäudewänden und Fassadenteilen ist unzulässig.
4. Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen bzw. Flächen für Nebenanlagen errichtet werden. Der Abstand zu Zufahrten und Öffentlichen Verkehrsflächen darf 2 m nicht unterschreiten. Für Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind Auskragungen von mehr als 0,5 m von der Fassadenfläche unzulässig. Sie dürfen über die Traufabschlüsse und Oberkante von Gebäuden nicht hinausragen. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Einzelne Werbetafeln und sonstige flächige Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten mit einer maximalen Anlagenfläche von insgesamt 8 m².

Schilder und Werbeanlagen haben sich in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung einzufügen. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung sind unzulässig.

Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nachteilig beeinflussen (Blendwirkung).

Anlagen mit weit sichtbaren, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht, sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig (u.a. Skybeamer). Alle Arten von Werbeanlagen, die ihre Werbebotschaft akustisch in den öffentlichen Raum verbreiten oder eine Werbebotschaft akustisch unterstützen, sind unzulässig.

Das Aufstellen eines Pylones mit weniger als 3 m² Ansichtsfläche ist im überbaubaren Bereich bzw. den Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern sich der höchste Punkt des Pylones weniger als 2,80 m über Geländeoberkante befindet.

Das Aufstellen von bis zu 6 Fahnenmasten (ohne Ausleger/Galgen) ist im Bereich der Flächen für Nebenanlagen östlich der geplanten Gebäude zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig.

5. Böschungsgestaltung
Höhenunterschiede zwischen Baufläche und Grünfläche dürfen nur als Erdböschung mit einer max. Neigung 1:3 oder mit Natursteinen als Trockenmauer bis max. 1 m Höhe überwunden werden. Betonstützmauern sind nur im Bereich des geplanten Parkplatzes und in Verlängerung davon bis zur westlichen Ecke der festgesetzten Baufläche zulässig.
Siehe Planeinschnitt.

D.

HINWEISE

1. **Denkmalpflege**
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
2. Auf den Zufluss von Hangwasser wird hingewiesen.

