

## **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2 Art der baulichen Nutzung**

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

## **2. Bauliche Gestaltung**

Dachform:      Baufeld A-E Satteldach  
                  Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig  
                  Baufeld C Flachdach zulässig  
                  Baufeld E Dachüberstände bis 2,00 m allseitig zulässig

Dachneigung:  0 - 25°

Dachdeckung:  Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen,  
                  Flachdächer mit Dachbegrünung bzw. bekies

Firstrichtung: First in Richtung der Gebäudelängsachse

Abstandsflächen nach Art. 6, Absatz 5, Satz 1 und 2  
sind auf den Bebauungsplan anzuwenden.

## **3. Geländeveränderung im Planungsgebiet**

Abgrabungen einschließlich Stützmauern sind bis max. 1,50 m zum Bestands-  
gelände zulässig. Stützmauern dürfen dabei max. 1,50 m hoch sein.  
Auffüllungen sind bis 1,50 m zulässig. Böschungen dürfen im Verhältnis Höhe zu  
Länge eine Neigung von max. 1:2 aufweisen.

## **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in den umgrenzten Bereichen  
Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und Stellplätze zulässig.  
Ausnahmsweise zulässig auch Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit  
Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

## **5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen an Fassaden mit einer Höhe von maximal 1,5 m sowie einer Länge  
von maximal 4,0 m zulässig.  
Werbeflächen sind bis zu einer Größe von 2,50 x 2,00 m im Bereich der Zufahrten  
zulässig. Zusätzlich sind die Werbeflächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## **6. Einfriedungen**

Einfriedungen sind mit senkrecht gelattetem Holzzaun naturbelassen, oder Maschendraht-  
zäune in Verbindung mit begleitender Bepflanzung, jeweils ohne Sockel, max. Höhe 1,0 m  
auszubilden. Bodenfreiheit von mind. 15 cm bei Einfriedungen für eine Durchlässigkeit der  
Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.  
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. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung**

Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen von  
4,00 m für Bäume und 2,00 m für Sträucher sind einzuhalten.  
Im Leitungsbereich sind keine tiefwurzelnden Baumpflanzungen zulässig.

#### **8.1 Private Erschließungsflächen und Parkflächen**

Die versiegelten Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.  
Für alle Stellplatzflächen, sowie neuen Fußwegen sind nur durchlässige Beläge wie wasser-  
durchlässige Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken zulässig.

#### **8.2 Private Freiflächen**

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

#### **8.3 Bepflanzung, Maßnahmen der Landschaftspflege**

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.

#### **8.4 Bepflanzungen**

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der  
folgenden Auswahlliste zulässig:

Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher  
Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben;  
es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,  
STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

#### **8.5 Bestehende Bepflanzung**

Zum Schutz der bestehenden Gehölze sind während der Bauzeit geeignete Schutzmaßnahmen  
zu treffen( z.B. Abgrenzungen durch Flatterleine, Bretterschutz usw.) Der Wurzelbereich der  
Gehölze, der i. d. R. dem Kronendurchmesser entspricht, darf nicht als Lagerplatz, Abstellplatz für  
Fahrzeuge oder als Zwischenlager für Erdreich genutzt werden.



## 8.6 Pflanzenliste

### Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume,

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

### Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume,

Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten  
oder Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Auswahlliste für Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern

Reihenabstand 1,0 m; Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m,  
Pflanzung der Sträucher in Gruppen, Heister einzeln eingestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 15 % Flächenanteil

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: Mindestpflanzgröße verpflanzt, 60-100 cm, mind. 3 Triebe, ca. 85 % Flächenanteil

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Auswahlliste für Ziersträucher (Gartenbereich)

Qualität: verpflanzt, 60-100 cm, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelung	Flieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelle

### Pflanzzone in Baufeld E:

Je angefangene 500 qm ist ein standortheimischer Laubbaum gemäß obiger  
Auswahlliste zu pflanzen. 10.109 qm -> 21 Bäume, davon 8 Bäume Bestand

## 8.7 Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 3.500 qm wird auf der Flurnummer 876 im südwestlichen Bereich der Gemarkung Bodenmais erbracht. Für diese Fläche ist eine zweimalige Mahd nach dem 01.07 festzusetzen. Das Mähgut ist zu entfernen, auf jegliche Düngung und auf Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG). Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der externen Ausgleichsfläche, wie auch die öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplanes werden den Bauflächen dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

## 8.8 Freiflächengestaltungsplan

Die Details zur Eingrünung und Gestaltung sind durch Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zu dem jeweiligen Bauantrag zu konkretisieren.