

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

T1 Bauliche Nutzung

- T1.1 Festgesetzt wird ein Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO. Es dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen der Versorgung, Verwaltung und Bewirtschaftung sowie Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke.
- T1.2 Das Gebiet wird durch Planzeichen 1.10 gegliedert.
In SO1 sind zulässig:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude für den durch die zugelassene Hauptnutzung verursachten Bedarf in den nach Planzeichen 1.9 umgrenzten Flächen.
In den nach Planzeichen 1.8 umgrenzten Flächen sind folgende Anlagen zulässig:
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke, Einrichtungen zur Freizeitgestaltung.
In SO2 sind zulässig:
- Ferienwohnungen
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe vor Ort tätig sind und Räume nach §13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und Bildungszwecke, Gemeinschaftsräume sowie sonstige Einrichtungen für Freizeitgestaltung
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude für den durch die zugelassene Hauptnutzung verursachten Bedarf nach Planzeichen 1.9 umgrenzten Flächen.
- T1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden in SO2: Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften für die Versorgung des Baugebietes.
- T1.4 Grundfläche: zulässig sind als Obergrenze (unbeschadet § 19 Abs. 4 BauNVO):
- für Ferienhäuser maximal 95 m² je Gebäude,
- für zentrale Einrichtungen nach T1.2 Satz 2, maximal zulässige Grundfläche 480m².
- für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen der Flächeninhalt der durch Planzeichen 1.9 mit dem jeweiligen Planeinschrieb umgrenzten Flächen.
- T1.5 Zahl der Geschosse: maximal 2.
- T1.6 Bauweise: offen.
- T1.7 Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über bestehendem Gelände: 4,7-6,0m, für Garagen für Pkw max. 3,5m, für andere Garagen und Nebengebäude maximal 4,5m. Firsthöhe: max. 8,0m, in SO2 max. 10,0m, Firstrichtung in Längsrichtung der Gebäude. Die Wandhöhe wird gemessen von OK geplantem Gelände bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut.
- T1.8 Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1-2 BayBO zu bemessen.

T1.9 Gebäudegestaltung

- Fassaden: im Erdgeschoss sind zulässig: Mauerwerk und Glattputz weiß , alternativ wie Obergeschoss.
im Obergeschoss: Holzblockbauweise oder Holzständer- mit waagrechter Holzverschalung.
- Dachform: Satteldach, Neigung 18-43°.
- Dachmaterial: Holzschindeln oder Dachziegel in ziegelrot oder dunkelgrau.
- Dachüberstand: von 0,7m bis maximal 1,5m.
- Dachgauben: zulässig sind max. 2 Gauben je Dach ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 25°, mit mind. 2,5 m Abstand vom Ortgang und mindestens 1,5 m Abstand zueinander und bis zu einer Größe von maximal 2,5 m² Ansichtsfläche je Gaube.
- Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

T1.10 Einfriedungen / Stützmauern:

Einfriedungen sind nicht zulässig. Stützmauern sind in einer Entfernung bis zu 3,0m zu den Grundstücksgrenzen sowie in Pflanzflächen nach 2.2 unzulässig, ansonsten bis maximal 1,0m Höhe über Gelände zulässig.

T1.11 Gelände-Auf-/Abtrag

Auf- und Abgrabungen sind nur im Hangbereich ab einer Höhendifferenz des bestehenden Geländes auf der Länge des Gebäudes in Hangrichtung von mindestens 0,5m zulässig, im Maß von zum Hang hin bis 1,0m Abtrag und vom Hang weg bis 1,0m Auftrag.

T1.12 Kfz-Stellplätze und Garagen sind nur in Flächen nach 1.9 zulässig

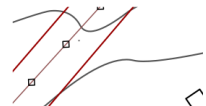
T2 Naturschutz und Landschaftspflege

T2.1 Pflanzmaterial von Bepflanzungen:

Für Bepflanzungen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland). Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten: Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm, Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen:

Heister, 2 x v, 150-200cm, Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14cm, 3 xv oder vergleichbare Solitärqualität. Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind je Baum mindestens 10m²

offene, wasserdurchlässige Bodenfläche sowie mindestens 16m² durchwurzelbare Fläche im Sinne DIN 18916 vorzusehen. Die Stämme sind erforderlichenfalls gegen Anfahren zu schützen. Die Bodenfläche ist zu begrünen, soweit sie nicht von Baukonstruktionen eingenommen wird.



T2.2 Gehölzarten in Bepflanzungen: Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Abies alba	Weißtanne	Sträucher	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Betula pendula	Hänge-Birke	Frangula alnus	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Prunus spinosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Gew. Esche	Rosa canina	Hunds-Rose
Populus tremula	Espe	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Salix cinerea	Grau-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Tilia cordata	Winter-Linde		

T2.3 Unzulässige Pflanzen: Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

T2.4 Beläge: Auf Kfz-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken).

T2.5 **Rodungszeitpunkt Gehölze**

Die Beseitigung vorhandener Gehölze hat außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März bis einschließlich September). Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn vor der Rodung nachgewiesen wird, dass der Baum nicht als Quartier von Brutvögeln oder Fledermäusen dient. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bei den potenziellen Quartiersbäumen 11, 17, 18 und 19 sind darüber hinaus folgende Vorgaben zu beachten:

- Rodung nur in den Monaten September/Oktober (ausnahmsweise März/April)
- Vor der Fällung ist soweit möglich eine Kontrolle auf Besiedlung durchzuführen; ist dies nicht möglich, ist ein Fledermausexperte hinzuzuziehen mit Umsetzung folgender Maßnahmen:- Verschluss des Quartiers durch Folie am Höhleneingang (Reusenprinzip), Anbringen des Baumabschnitts an geeigneter Stelle- falls nicht möglich vorsichtige Bergung des Baumabschnitts mit der Höhle und Anbringen an geeigneter Stelle.

T2.6 **Ersatzquartiere für potenzielle Quartiersbäume**

- je gefällttem potenziellem Quartiersbaum sind 3 Fledermauskästen und 3 Vogelkästen für Höhlenbrüter vor Durchführung der Rodungen anzubringen; die Kästen sind in 3-jährigem Abstand zu reinigen und auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen (September, Oktober); Montagehöhe mindestens 3m, Fledermauskästen in gruppenweiser Anordnung, freier Anflug, unterschiedliche Expositionen
- die Bäume, an denen Kästen angebracht werden, sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und als Biotopbäume zu entwickeln
- Die Kastenstandorte sind zu dokumentieren und an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.



T2.7 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege Offenlandbiotope

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

T2.8 Ausgleichsmaßnahmen, Eingriffsregelung

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 9.422m² wird vollständig im Geltungsbereich des Bebauungs- / Grünordnungsplans auf den Flurstücken 1325/1, 1325/2, 1325/4 und 1746/37 der Gemarkung Seiboldsdried erbracht.

Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Die Ausgleichsflächen und die festgelegten Pflegemaßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

T2.8.1 In Flächen nach Planzeichen 2.5 mit Planeinschrieb 1 ist eine extensive Mähwiese zu entwickeln. Seegrasdominierte Bestände sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 3x jährlich zu mähen (erster Schnitt in der 2. Maihälfte). Anschließend Pflege wie unten.

Die Restbereiche sind 2x jährlich zu mähen. Erster Schnitt ab Mitte Juni, zweiter Schnitt im September.

Für alle Mähflächen gilt: das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmuchmähern. Je Mähgang ist ein rotierender Brachestreifen von 5% als Rückzugsbereich zu belassen (wird beim nächsten Mähgang mitgemäht).

Wasser aus dem Schwimmbadbereich darf nicht in die Offenlandbiotope eingeleitet werden.

T2.8.2 Folgende produktionsintegrierte Pflegemaßnahmen sind hierzu durch Pflege- und Verjüngungseingriffe in ca. 3-jährigem Abstand notwendig. Die Eingriffsstärke sollte mind. den Zuwachs abschöpfen und zwischen 100 bis 120 fm/ Jahrzehnt und Hektar liegen:

- Stetige, maßvolle aber konsequente Umlichtung aller Alttannen und mitherrschenden Tannen und Begünstigung des Tannen-Unter- und Zwischenstandes bei den Durchforstungen, dadurch auch Förderung der Tannennaturverjüngung
- Moderate Schaffung von wenigen Femelstellungen durch gezielte Entnahme von einzelnen herrschenden und mitherrschenden Fichten in fichtenreichen, geschlosseneren Bestandteilen
- Kräftige Umlichtung des hauptständigen, insbesondere auch schlecht geformten Laubholzes zur Erhöhung des Anteils von großkronigen Biotopbäumen (unter Berücksichtigung der Notwendigkeiten der Verkehrssicherung), dadurch auch Förderung der Laubholznaturverjüngung.
- Rücknahme von den Weidenmantel und randständiges Laubholz bedrängender Fichte am Waldrandbereich.
Eine Einbringung von Tannen durch Pflanzung von Voranbaugruppen in noch dunklere und nicht vorausverjüngte Bestandteile kann vorerst unterbleiben, da mit einer weiteren Erhöhung der Tannennaturverjüngung gerechnet werden kann. Je nach Entwicklung des Tannenverbisses durch Schalenwild können Einzelverbisschutzmaßnahmen zugunsten der Tanne notwendig werden. Als Bestockungsziel des Folgebestandes kann ein Fichten-Tannen-Buchenbestand mit 50 Fichte 30 Tanne und 20 Buche entwickelt werden, der dem krautreichen Buchen-Fichten-Tannenwald entspricht.
Vorhandenes liegendes Totholz ist zu belassen. Der Totholzanteil ist durch punktuell Liegenlassen entrindeter Stammstücke zu entfernender Fichten mit Durchmesser > 40cm zu erhöhen (5 Festmeter Totholz je 0,5 ha Waldumbaufläche). An geeigneten Stellen (insbesondere in besonnten Randbereichen) sind mindestens 5 Steinhaufen / Steinriegel als Strukturelemente einzubringen.
Die Waldbewirtschaftung hat gemäß den Grundsätzen eines naturnahen Waldbaus im bayerischen Staatswald zu erfolgen.