

II Festsetzungen durch Text

1. Firstrichtung

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.

2. Gestaltung der Baulichen Anlagen

2.1. Dachform Satteldach 17° - 22°

2.2. Dacheindeckung naturrot (Ziegel oder Betonpfannen - FLACHDACHEPFANNE)

2.3. Sockelhöhe talseitig nicht über 0,40 m

2.4. Ortsgang mind. 0,30 m, max. 1,50 m

2.5. Traufe mind. 0,80 m, max. 1,50 m

2.6. Traufhöhe bei E+1 max. 7 m AB BEW. BZW. NEU FESTGES. GELÄNDE-OBERFLÄCHE
bei E max. 7 m - TURNHALLE
bei E max. 3,5m - GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

2.7. Materialverwendung Wände: Putz, Holz, Holzverschalungen.

Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz

2.8. Farbgebung weiß; erdfarbene, gebrochene Töne

2.9. DACHHAUSEN ZUL.

2.10. EINRIEDUNG NICHT ZUL.

3. Verkehrsflächen

3.1. Straßen, Zufahrten, Anlieferungsbereiche sind mit Asphalt zu befestigen

3.2. Park- und Stellplätze sind mit Beton oder Granitsteinen zu befestigen
PARKPLÄTZE MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN FUGEN

3.3. Fußwege u. Feuerwehruzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Mastixbelag ist in Ausnahmefällen z.B. an Steilstücken zulässig.

4. Grünflächen

4.1. Grundstücksfläche Baubereich

Gebäude, Bolzplatz, Allwetterplatz, Parkplatz-, Wege- und Platzflächen, ohne die Feuchtwiese (6 d Fläche nach BayNatGesetz)

Das gesamte Baugebiet liegt im Bereich eines Vaccinio - Abietum. (Natürliche potentielle Vegetation = Vaccinio-Abietum)

Der vorhandene UND ERHALTENBLEIBENDE FICHTENWALD IST MIT LAUBGEHÖLZ ZU EINEM NATURNAHEN MISCHWALD ZU ENTWICKELN.

Im Bereich des Gebäudekomplexes, zuzüglich einem Umgriff von ca 15 m, sind aus Sicherheitsgründen keine Fichtenbäume zu erhalten.

Die restlichen Flächen für Sport, Wege und Parkplätze u.a.m. sind in ihrer Lage und Zuordnung soweit veränderbar, daß sie nach den erhaltenswerten Bäumen und Felsgruppen ausgerichtet werden müssen. Dadurch wird der Eingriff in den Bestand auf das unbedingt Erforderliche reduziert.

Die Fällarbeiten sind in ständiger Absprache mit dem Sachbearbeiter des Landratsamtes Regen durchzuführen.

Alle neuentstehenden Waldränder sind ausschließlich mit heimischen Waldmantelgehölzen ausreichend vorzupflanzen. (Vaccinio- Abietum).

Quellen und Feuchtstellen dürfen, ausgenommen im direkten Baustellenbereich, nicht kanalisiert werden. Sie sind durch Oberflächenmodellierung in Gräben ab- und umzuleiten. Eine Entwässerung der oberhalb des Baugebietes liegenden Flächen darf aus ökologischer Sicht nicht erfolgen.

Auf- und Abtragungen sind so behutsam wie möglich durchzuführen.

4.2. Waldrand entlang der Wiese zum Feuchtbiotop

Dieser Waldrand, bestehend aus Eiche, Birke, Zitterpappel, Vogelbeere, muß soweit wie techn. möglich erhalten bleiben. Es dürfen keine Laubgehölze, sondern nur Fichten, entfernt werden.

Durch die Wegeverlegung nach Norden wird der Waldrandgürtel verbreitert und mit zusätzlichen Bäumen und Sträuchern ergänzt.

4.3. Biotop = Biotopkartiertes Feuchtgebiet nach Art. 6d BayNatG

Dieses Gebiet wird planerisch noch nicht bearbeitet.

In enger Zusammenarbeit mit dem Bauherrn, der Regierung von Niederbayern, dem Landratsamt Regen, dem Bund Naturschutz wird hier ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Forderung der Regierung von NBB. vom 03.08.87.

Dieser Plan kann nachgereicht werden. Das Landratsamt in Regen, als zuständige Behörde, setzt das Eingabedatum noch fest.

Der Freiflächengestaltungsplan für den Restbereich des Grundstückes ist in Verbindung mit den Eingabeplänen abzugeben.

Sämtliche erforderlichen Pflanzarbeiten sind in der Pflanzperiode durchzuführen, die auf die Baufertigstellung folgt.

4.4. Hohlweg

Die hohlwegbegleitende Hecke wurde in der Biotopkartierung von 1987 unter der Nr. 7044/24 aufgenommen. Aufgrund ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion darf sie nicht entfernt werden (Siehe auch Schreiben der Reg. v. NBB GZ. 800-3315-1 vom 03.08.87).

Zur Bauzeit und Sanierung der Hecke dürfen Eingriffe durchgeführt werden. Der Charakter des Hohlweges ist soweit technisch möglich zu erhalten. Der Gehölzbestand bleibt größtenteils stehen und muß nach Be-

der Bauzeit wieder ergänzt werden.

1. Die südliche Bepflanzung entlang der Wiese bis zum östlichen Anwesen bleibt, bis auf spätere Pflegeeingriffe, in ihrer Gesamtheit unangetastet. Sie wird bis zur späteren Straßeneinmündung ergänzt.

Die Hauptbestockung besteht aus: *Acer pseudoplatanus*, *Alnus glutinosa*, *Betula pendula*, *Populus tremula*.

2. Die nördliche Bepflanzung besteht hauptsächlich aus einer ungepflegten, seit etwa 3 - 10 Jahren nicht mehr geschnittenen Fichtenhecke. In ihr befinden sich durch Anpflanzung oder Wildwuchs: *Alnus glutinosa*, *Betula pendula*, *Corylus avellana*, *Salix spec.*, *Sambucus racemosa*, *Sorbus aucuparia*.

Die Bepflanzung kann bis auf zwei Kastanien und einige größere Gehölze, *Salix* und *Sorbus*, entfernt werden.

Die Neupflanzung darf nur mit heimischen Gehölzen erfolgen.

Die Bepflanzung ist aus der natürlichen potentiellen Vegetation des *Vaccinio-Abietum* zu entwickeln.

Um die südliche Pflanzung zu erhalten und ausreichend zu schützen muß die Straßenführung soweit als möglich nach Norden verlegt werden.

Die großen Bäume und Pflanzgruppen auf der Südseite sind während der Bauzeit nach Din 18920 und RSBB zu schützen. Evtl. notwendige Fällung sind nur in Absprache mit dem Sachbearbeiter des Landratsamtes Regen erlaubt.

4.5 GEHÖLLISTE FÜR NEUPFLANZUNGEN

MINDESTPFLANZQUALITÄT : BÄUME HET. 2xV. 150-200

STRÄUCHER : STR. 2xV. 60 bis 100, SOLITÄRBÄUME + 3-4 xV. STU 18-20

ACE-R PSEUDOPLATANUS

BETULUS PENDULA

PRUNUS AVIUM

QUERCUS ROBUR

SORBUS AUCUPARIA

STRÄUCHER :

CORYLUS AVELLANA

CRATAEGUS MONDAGNA

PRUNUS SPINOSA

ROSA CANINA

SAMBUCUS NIGRA

SAMBUCUS RACEMOSA