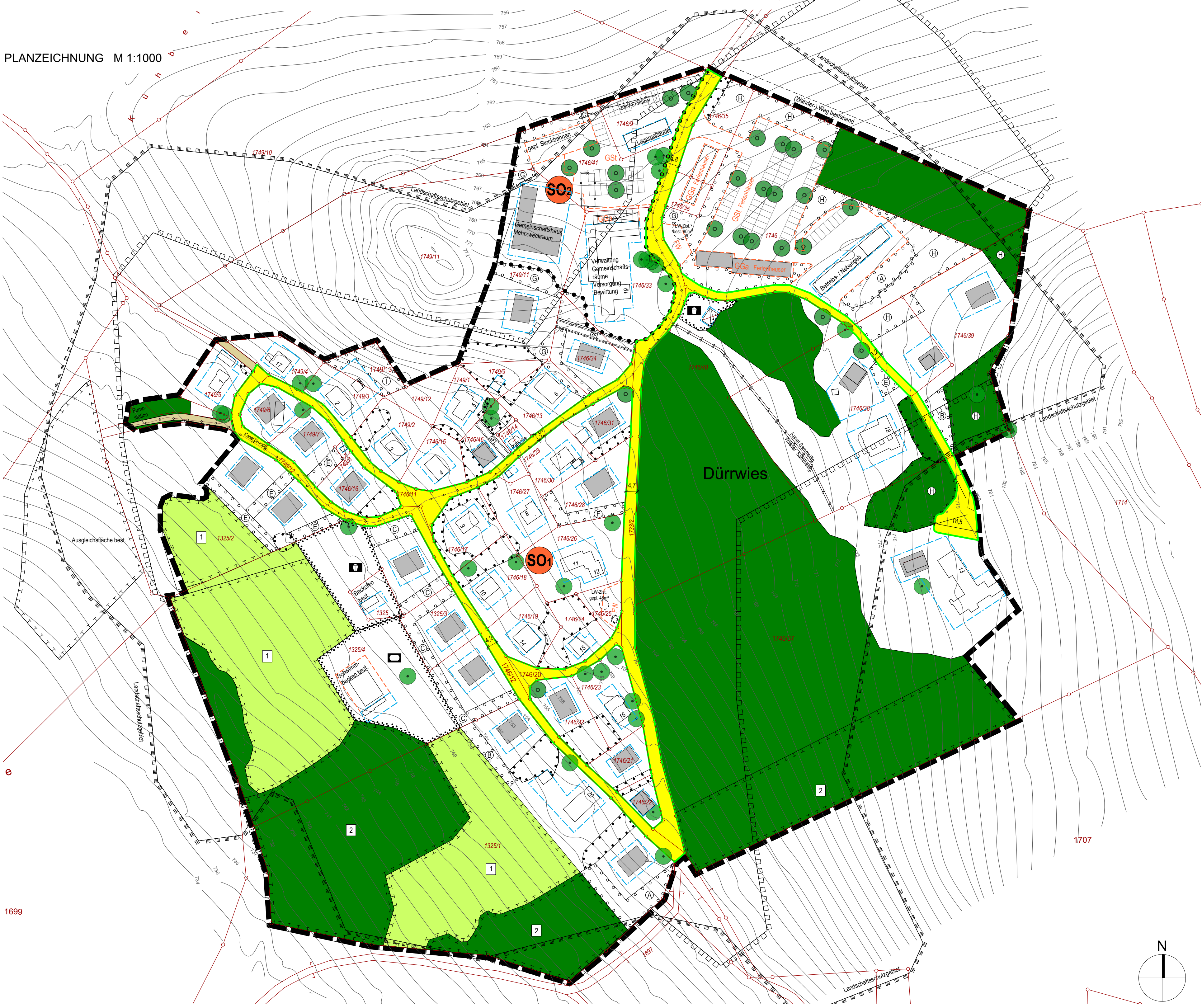


FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 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 Freizeitegestaltung 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 Freizeitegestaltung
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 Freizeitegestaltung
- Stellplätze, Garagen und Nebengebäude für den durch die zugelassene Hauptnutzung verursachten Bedarf nach Planzeichen 1.9 umgrenzten Flächen.
- T1.3** Ausnahmeweise 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 Planschrieb 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 geplanten 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 zu bemessen.

PLANZEICHNUNG M 1:1000



- 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 Seiboldsried erbacht.
Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökofachkataster 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 Planschrieb 1 ist eine extensive Mähwiese zu entwickeln. Seegrassdominierte Bestände sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 3x jährlich zu mähen (erster Schnitt in der 2. Mahlfälle). 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 Schlegelmachern. 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 fm² Jahrzehnt und Hektar liegen:
- Stielige, maßvolle aber konsequente Umlichtung aller Altstämme und mitherrschenden Tannen und Begünstigung des Tannen-Unter- und Zwischenstandes bei den Durchforstungen, dadurch auch Förderung der Tannennaturverjüngung
- Moderate Schaffung von wenigen Farnstellungen durch gezielte Entnahme von einzelnen herrschenden und mitherrschenden Fichten in lichtenreichen, 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 randständigen Laubholz bedringender Fichte am Waldrandbereich.
Eine Einbringung von Tannen durch Pflanzung von Vorranggruppen in noch dunklere und nicht vorausverjüngte Bestandteile kann vorerst unterbleiben, da mit einer weiteren Erhöhung der Tannennaturverjüngung gerechnet werden kann. Je nach Entwicklung des Tannenverbesses durch Schalenrisschutzmaßnahmen 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 liegendes Totholz der Stammsücke zu entfernender Fichten mit Durchmesser > 40cm zu erhöhen (5 Festmeter Totholz je 0,5 ha Waldumbaufläche). An geeigneten Stellen (insbesondere in besetzten Randbereichen) sind mindestens 5 Steinhaufen / Steinriegel als Strukturelemente einzubringen.
Die Waldbewirtschaftung hat gemäß den Grundsätzen eines naturnahen Waldbaus im bayerischen Staatswald zu erfolgen.

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1 Flächennutzung, Überbaubare Grundstücksflächen**
- 1.1 Sondergebiet Erholung nach § 10 BauNVO Ferienhausgebiet.
1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
1.3 Straßenverkehrsfläche öffentlich
1.4 Straßenbegrenzungslinie
1.5 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Feld- und Waldweg
1.6 Grünfläche öffentlich, Zweckbestimmung Sicherung Naturhaushalt und Landschaft
1.7 Wald
1.8 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafts-, Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen
Spielanlagen
Sportanlagen
1.9 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen. Festsetzung T4.2 ist zu beachten.
GG=Gemeinschaftsgaragen, GSF=Gemeinschaftsstellplätze, FW=Feuerwehrbewegungsflächen
1.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.11 Umgrenzung von Flächen mit Geh- bzw. Leitungsrechten, mit Erläuterung
G = Gehrecht, F= Fahrrecht, L = Leitungsrecht
- 2 Naturschutz und Landschaftspflege**
- 2.1 Fläche mit Erhalt der vorhandenen Vegetation und des Geländes
2.2 Entwicklung / Umbau Vegetationsbestand
Nähere Beschreibung einzelner Teilflächen siehe textliche Festsetzungen
Entwicklung Waldmantel oder Extensivwiesenstreifen:
Bei Waldentwicklung sind auf 50% der Fläche standortheimische Gehölze zur Entwicklung eines Waldmantels zu pflanzen
Entwicklungs Extensivwiese durch 2-schürige Pflegemaßnahme
- C Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands und Entwicklung zu Baum-Strauch-Hecke, in gehölzfreien Bereichen Ergänzungspflanzung mit standortheimischen Gehölzen
- E Pflanzung einer 2-reihigen Baum-Strauch-Hecke
F Umbau in laubgehölzreiche Baum-Strauch-Hecke
G Umbau Fichtenbestand in laubgehölzreiche Baum-Strauch-Hecke
H Erhalt des Gehölzbestandes mit schrittweisem Umbau in Mischwaldbestockung
I Umbau Fichtenbestand in laubholzreichen Waldmantel bei Durchführung von Baumaßnahmen in bestehendem Waldbereich
- 2.3 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Auswahlliste in den textlichen Festsetzungen).
2.4 Baum zu erhalten, bei erforderlichen Gehölzbeseitigungen sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen durchzuführen (siehe textliche Festsetzungen).
2.5 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsflächen für vorhandene bedingte Eingriffe) mit Nummer, siehe T2.8

3. Sonstige Planzeichen

- 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Innenkante)

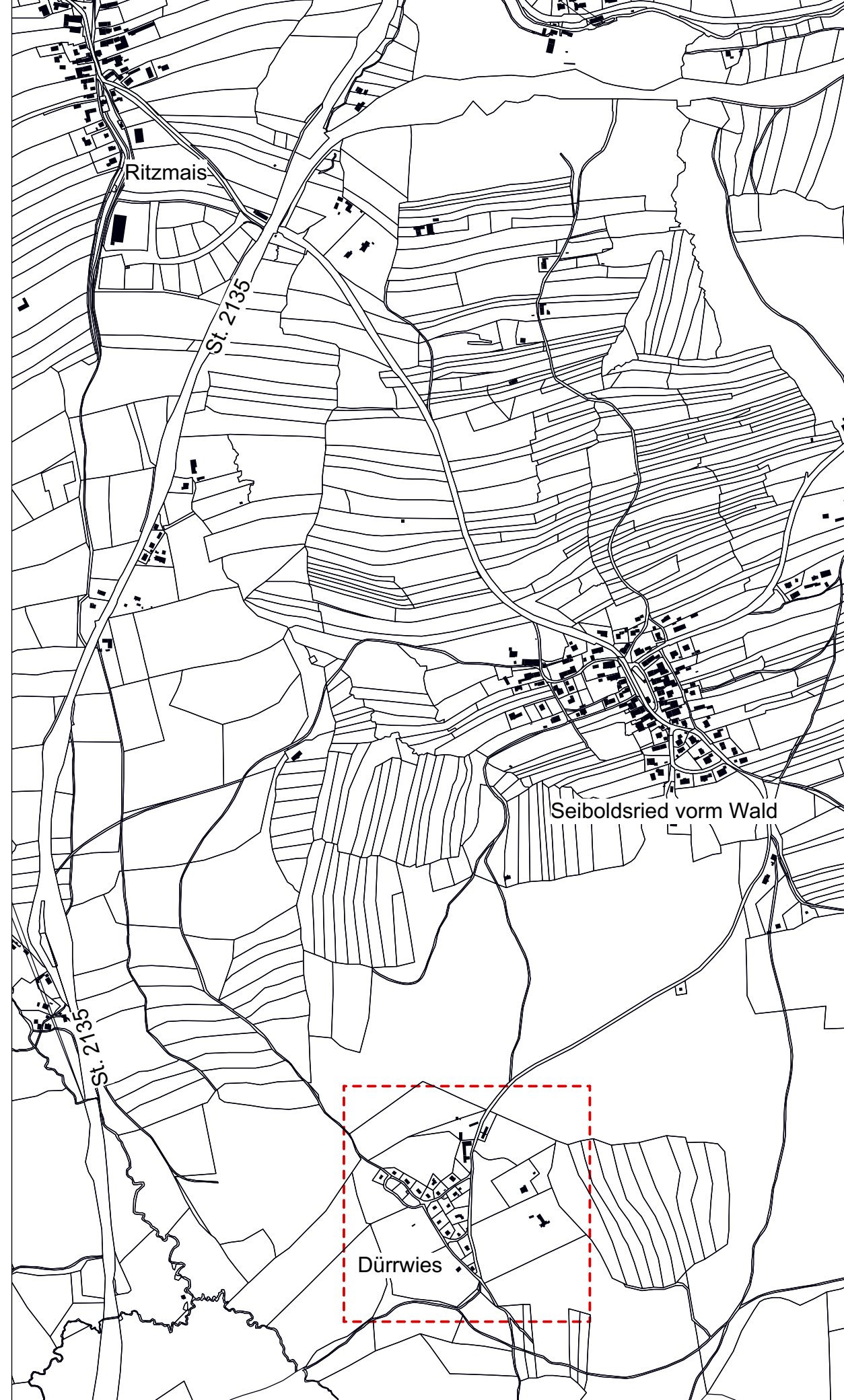
HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- H1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
H2 Höhengichtlinie natürliches Gelände mit Angabe der Höhe in Meter +NN
H3 Gebäude bestehend, ggf. mit Hausnummer
H4 Gebäude geplant
H5 Hauptleitung unterirdisch
H6 Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
H7 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes
H8 offene Kfz-Stellplätze bzw. Einstellplätze in Garagen
H.9 bestehendes Gebäude wird entfernt
H.10 Unterirdische bauliche Anlage
H.11 Vorgeschlagene Grundstücksteilung

HINWEISE DURCH TEXT

- HT1 Gebäude mit weniger als 30m Abstand zu Bäumen sind so zu errichten, daß eine Gefährdung der Bewohner durch umstürzende Bäume ausgeschlossen werden kann. Insbesondere ist auf eine entsprechende statische Ausbildung von Dach und Gebäude gegen eindringende Äste zu achten. Im Regelfall ist die Erstellung einer auf die besondere Situation abgestimmten statischen Berechnung (Baumwurfsakt) notwendig.

ÜBERSICHTS-LAGEPLAN M 1:10.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bischofsmais erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5 Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- 6 Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

Bischofsmais, den

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Bischofsmais, den

Walter Nirschl (Erster Bürgermeister)

Bischofsmais, den

Pledl (Planverfasser)



G	16.04.2019	3. Entwurf	sp
F	26.04.2018	2. Entwurf	sp
E	19.10.2017	Entwurf	sp
D	18.05.2017	Vorentwurf	sp
C	19.04.2017	überarbeitet	sp
B	02.03.2017	überarbeitet	sp
A	28.02.2017	Konzept Vorentwurf	sp
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

NOTIZEN
Bemerkung

PROJEKT / VORNAME
Bebauungsplan Dürnwies
Deckblatt 3

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Gemeinde Bischofsmais

ADRESSE

PLANINHALT

INGENIEURBÜRO HOCH- UND TIEFBAU

Dipl.-Ing. (FH) Ernst Pledl

Oberfeld 16, 94253 Bischofsmais

email: id.pledl@t-online.de

Team Umwelt Landschaft

Fritz Hasler und Christian Prochold Dipl.-Ing.e Landschaftsarchitekten

Am Stadtpark 8 - 94469 Deggendorf, fon 0991 / 3830433

email: info@team-umwelt-landschaft.de

Garntharner + Schober + Spöhl

Stadtplaner - Landschaftsarchitekten BDLA Dipl.-Ing.e

Büro Passau 94036 - Heuwinkel 1 - fon 0851/490 797 66

email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER 2271 INDEX siehe oben

DATUM DATENNAME 2271.vwx

BRUCK DATUM PLAN-NR.

PLANGRÖSSE MASSSTAB 1:1000 2271.BP

GEZEICHNET GEPRÜFT SEITE 1