

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### T1 Bauliche Nutzung

T1.1 Festgesetz 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.

- 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:

- Freizeit- und soziale Zwecke, Einrichtungen für 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 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 m<sup>2</sup> je Gebäude
- für zentrale Einrichtungen nach T1.2 Satz 2, maximal zulässige Grundfläche 480 m<sup>2</sup>.
- 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. Freihöhe: max. 8,0m, in SO2 max. 10,0m. Fristrichtung in Längsrichtung der Gebäude. Die Wandhöhe wird gemessen von OK geplantem Gelände bis zum zeichnerischen Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachau.

Abstandsfächen: Die Tiefe der Abstandsfächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Sätze 1-2 zu bemessen.

T1.9 Gebäudegestaltung  
- Fassaden: im Erdgeschoss sind zulässig: Mauerwerk und Glattplatz weiß, alternativ wie Obergeschoss,  
- im Obergeschoss: Holzblockbauweise oder Holzständer- mit waagrechter Holzverschalung,  
- Dachform: Satteldach, Neigung 14-43°,  
- 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 2,5 m Abstand vom Ortgang und mindestens 1,5 m Abstand zueinander und bis zu einer Größe von maximal 2,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche je Gaube,  
- Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen.

T1.10 Einredungen / Stützmauern:  
Einredungen 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 Beplantungen:  
Für Beplantungen ist autochthon, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayernische Hügel- und Bergland). Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten: Sträucher: verpflanzte Sträucher, 60-100cm in Hecken und flächig  
Heister: 2 x 150-200cm, Einzelbäume: Hochstämme mit STU 14cm, 3x oder vergleichbare Solitärqualität. Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind je Baum mindestens 10m<sup>2</sup> offene wasserdrücklose Bodenfläche sowie mindestens 16m<sup>2</sup> durchzuhaltbare 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.

T2.6 Ersatzquartiere für potentielle Quartiersbäume  
- in gefällten potentiellen Quartiersbäumen sind 3 Fledermauskästen und 3 Vogelkästen für Höhenvögel vor Durchführung der Reduktion anzubringen; die Kästen sind in 3-jährigen 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 Kästenstände sind zu dokumentieren und an die Untere Naturschutzbörde weiterzuleiten.

T2.2 Gehölzarten in Beplantungen: Für festgesetzte Beplantungen sind nur Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:  
Weißtanne Coriulus avellana Hasel Zweigflriger Weißdorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn Crataegus laevigata Hänge-Birke Faulbaum  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Frangula alnus Prunus spinosa Schwarze Heckensche  
Betula pendula Hänge-Birke Lonicera nigra Rot-Buche Schlehe Hunds-Rose  
Carpinus betulus Hainbuche Rosa canina Sambucus nigra Grau-Weide  
Fraxinus excelsior Gew. Esche Salix alba Sambucus racemosa Schwarzer Holunder  
Populus tremula Vogel-Kirsche Salix cinerea Viburnum opulus Traub-Holunder  
Prunus avium Stiel-Eiche Salix nigra Gemeiner Schmeißball

T2.7 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege Offenlandbiotope  
Die Durchführung der Pflanzen- und Entwicklungsmänahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz- und Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu setzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mäh oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

T2.8 Ausgleichsmaßnahmen, Eingriffsregelung  
Der ermittelte Kompensationswert von 9,422m<sup>2</sup> wird vollständig im Geltungsbereich des Bebauungs-/ Gründungsplans auf den Flurstücken 1325/1, 1325/4 und 1746/3 der Gemarkung Seiboldsdorf erbracht.  
Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Gründungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Okfolghäckelkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).  
Die Ausgleichsflächen und die festgelegten Pflegemaßnahmen sind grundburechtlich zu sichern.

T2.8.1 In Flächen nach Planzeichen 1.5 mit Planeinschrieb 1 ist eine extensive Mähwiese zu entwickeln. Seegradiominierte Bestände sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 3x jährlich zu mähen (erster Schnitt in der 2. Hälfte, zweiter Schnitt im September). 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 Schlegelmühnähern. Je Mähgang ist ein rolierender Brachestreifen von 5% als Rückzugsbereich zu belassen (wird beim nächsten Mähgang mitgemäht). Waser aus dem Schwimmbecken darf nicht in die Offenlandbiotope eingeliefert werden.

T2.8.2 Folgende produktionsintensive Pflegemaßnahmen sind Herz durch Pflege- und Verjüngungsmaßnahmen in ca. 3-jährigem Abstand notwendig.  
Die Eingriffe sollen mind. den Zweckwirksamkeit und zwischen 100 bis 120 fm Jahreszeit und Herbst liegen:  
- Steigungs- und moosreiche aber konservierte Umwandlung von Alttannen und mitherschenden Tannen und Begünstigung des Tannen-Unter- und Zwischenstehens bei den Durchforstungen, dadurch auch Förderung der Tannenmaternaturverjüngung  
- Moderate Schaffung von wenigen Festeinheiten durch gezielte Entrüfung von einzelnen herstehenden und mitherschenden Fichten in fichtenreichen, gesäglosen Bestandsteilen  
- Kärflege Umlichtung des hauptstehenden, insbesondere auch schlecht geformten Laubholzbaumes zur Erhöhung des Anteils von großbroniigen Biotopbäumen (unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der Verkehrssicherung), dadurch auch Förderung der Laubholzmaternaturverjüngung  
- Rücknahme von den Weidenmantel und randständiges Laubholz bedeckender Fichte am Waldrandbereich.

Eine Einbringung von Tannen durch Pflanzung von Voranbaugruppen in noch dunkle und nicht vorverjüngte Bestände kann ausnahmsweise sein möglich, wenn vor der Rodung nachgewiesen wird, dass der Baum nicht als Quartier von Brutvögeln oder Fledermausen dient. Dies ist mit der Untersuchung der Tannen- und Fichtenbestände zu beobachten:  
Bei den bestehenden Baumbeständen 1, 17, 18 und 19 sind darüber hinaus folgende Vorgaben zu beachten:  
- Rodung nur in den Monaten September/Okttober (ausnahmsweise März/April)  
- Vor der Fällung ist sonst möglich eine Kontrolle auf Besiedlung durchzuführen, ist dies nicht möglich, ist ein Fledermausexperte hinzuzuziehen mit Umsetzung folgender Maßnahmen: Verschluss des Quartiers durch Falle am Hohleneingang (Reusenprinzip), Anbringen des Baumschnitts an geeigneter Stelle; falls nicht möglich vorsichtige Bergung des Baumschnitts mit der Höhe und Anbringen an geeigneter Stelle.

Ersatzquartiere für potentielle Quartiersbäume  
- in gefällten potentiellen Quartiersbäumen sind 3 Fledermauskästen und 3 Vogelkästen für Höhenvögel vor Durchführung der Reduktion anzubringen; die Kästen sind in 3-jährigen 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 Kästenstände sind zu dokumentieren und an die Untere Naturschutzbörde weiterzuleiten.

Bestockungspunkt des Folgebestandes kann ein Fichten-Tannen-Buchenbestand mit 50 Fichten 30 Tanne und 20 Buche erreichbar werden, der dem kreativsten Buchen-Fichten-Tannenwald entspricht.  
Vorhandenes liegendes Totholz ist zu belassen. Der Totholzanteil ist durch punktuelles Liegenlassen entstandener Stammstücke zu entfernen Fichten mit Durchmesser > 40cm zu erhöhen (5 Festmeter Totholz je 0,5 ha Waldumlauffläche). An geeigneten Stellen (insbesondere in besonnten Randbereichen) sind mindestens 5 Steinhaufen / Steinriegel als Strukturelement einzubringen.  
Die Waldbewirtschaftung hat gemäß den Grundsätzen eines naturnahen Waldbaus im bayerischen Staatswald zu erfolgen.

## PLANZEICHNUNG M 1:1000

