



### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung**  
Zulässig sind das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Seniorenheim mit 10 Wohnungen und 72 Pflegeplätzen sowie das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Verwaltungsgebäude für die Verwaltung der Seniorenheime und Geschäftstätigkeiten des Betreibers des Seniorenheims.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sinne von § 19 BauNVO beträgt 0,4. Als Bauland im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO gilt ausschließlich der Teil des Plangebiets, der sich außerhalb der beiden festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“ und „S“ befindet.

**3. Baugrenzen**  
Außerhalb der Baugrenzen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Stellplätze, Nebenanlagen und Verkehrsflächen zulässig.

**4. Wasserdurchlässigkeit**  
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Schotterrasen, Naturstein- oder Betonpflaster).

**5. Baumfallzone**  
Soweit Gebäude innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Baumfallzone errichtet werden, sind diese baumfallsicher auszuführen.

### IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hat eine blückerichte Eingrünung zu erfolgen, wobei ein Mindestabstand zur Plangebietsgrenze von 2 m einzuhalten ist und nur die folgenden, auch nicht heimischen Blütensträucher verwendet werden dürfen:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Buddleja davidii	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster multiflorus	Blüten-Felsenmispel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Malus hybr. „Beverly“	Wildapfel, Blüte weiß
Malus hybr. „Royalty“	Wildapfel, Blüte rot
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch
Rosa canina Wildrose	Hund-Rose
Salix caprea mas	Sal-Weider
Spiraea vanhouttei	Pracht-Spiere
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum bodnantense	Duff-Schneeball

Für die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume sind Bäume mit einer Wuchshöhe bis 12 m zu verwenden. Die Größe des zur Verfügung stehenden Wurzelraumes muss mindestens 8 m³ betragen. Empfohlene Baumarten:

Malus tschonoskii	Scharlach-Apfel
Prunus padus „Tiefurt“	Trauben-Kirsche

Freiflächen außerhalb intensiv genutzter Gartenanlagen sind als Wiesen zu entwickeln. Die Aussaat hat mit einer zertifizierten Blumenrasen-Mischung mit mindestens 20% Kräutern oder im Heudrusch-Verfahren zu erfolgen. Eine Mahd ist maximal 5 x jährlich zulässig. Eine Düngung ist nicht zulässig. Außenbeleuchtung:

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:  
In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenanzahl von maximal 6000 nicht überschreiten. Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden. Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen. Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken. Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:  
- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m  
- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m  
Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden. Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

### V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Die Besuchszeiten des Pflegeheimes sind auf den Zeitraum von 7.00 – 20.00 Uhr zu beschränken.

Die Schichtzeiten des Pflegeheimes sind so zu gestalten, dass An- und Abfahrten der Mitarbeiter außerhalb der Nachtzeit (22h – 6h) erfolgen.

Der Zulieferverkehr sowie zugehörige Ladevorgänge sind auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.

Der Betrieb des im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Presscontainers ist auf den Zeitraum von 07.00 – 20.00 Uhr zu beschränken. Es ist dabei eine Laufzeit von insgesamt 4 Minuten pro Tag einzuhalten.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnete Luft-Wärmepumpe muss einen Schalleistungspegel von 60 dB(A) einhalten.

Der im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichnete Ansaug- sowie Ausblasstutzen der Lüftungsanlage für das Verwaltungsgebäude muss jeweils einen Schalleistungspegel von 30 dB(A) einhalten.

### VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM AUSGLEICH UND ZUM SCHUTZ

**Ausgleichsfläche A :**  
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „A“ ist zu einem Bergmischwald mit artenreichem, gestuftem Waldrand zu entwickeln. Hierfür sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

Die vorhandenen Bauwerke (Betonfundament mit Bodenplatte) sind zu beseitigen. Der Müll ist abzusammeln. Bereits schräg gestellte Bäume sind zu fällen. Das Totholz (stehendes und liegendes) verbleibt in der Fläche.

Folgende Maßnahmen sind gemäß Wegweiser für bayerische Waldbesitzer „Kulturbegründung und Jungbestandspflege“ vom Mai 2021 (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) im Herbst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans auszuführen:

Im durch Windwurf offenen Wald werden mit 5 Trupps mit ca. 10 m Durchmesser mit Bäumen nur je 1 Art gepflanzt:  
40 Stck. Bergahorn, Sortiment 1/2, Pflanzengröße 60-80  
40 Stck. Kirsche, Sortiment 1/2, Pflanzengröße 60-80  
40 Stck. Tanne, Sortiment 2/3, Pflanzengröße 20-30  
2x 80 Stck. Buche, Sortiment 2/0, Pflanzengröße 30-50  
Alle Pflanzungen sind vor Verbiss zu schützen.  
Eine Jungbestandspflege der Laubbäume ist nicht erforderlich.

Im aktuell noch geschlossenen Bestand, der durch weitere Windwürfe sich wahrscheinlich mittelfristig weiter auflöst, sind angrenzend an die vorhandenen Windwurfränder auf 25 % der Fläche Tanne und Buche in 2 Trupps mit 15 m Durchmesser mit Bäumen nur je 1 Art zu pflanzen.

Am Waldrand oberhalb der Böschung ist eine 5-reihige Strauch- Baumpflanzung zu pflanzen. Abstand der Reihen 1 m, Abstand in der Reihe 2 m. Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern beträgt ca. 1 : 5. Pflanzung in den 2 äußeren Reihen ausschließlich Sträucher in Trupps zu 5-7 Stück Pflanzung der Bäume in ca. 3 bis 5 m Abstand in den inneren Reihen. Pflanzqualität der Bäume: Heister / Hochstamm, 3 x verpflanzt, Höhe 150-200. Pflanzqualität der Sträucher: verpflanzt, Höhe 125-150. Es sind ausschließlich einheimische, autochthone Gehölze folgender Liste zu verwenden:

Bäume:	Spitzahorn
Acer platanoides	Holzapfel
Malus sylvestris	Vogel-Kirsche
Prunus avium	Stiel-Eiche
Quercus robur	Eberesche
Sorbus aucuparia	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommer-Linde
Tilia platyphyllos	Berg-Ulme
Ulmus glabra	
Sträucher:	Hasel
Corylus avellana	1-griffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen
Euonymus europaea	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schlehe
Prunus spinosa	Hunds-Rose
Rosa canina	Sal-Weide
Salix caprea	

Während der Baumaßnahmen zur Verwirklichung des Vorhabens ist die Fläche durch einen Bauzaun zu sichern.

Gesetzlich geschützte Hecke S :  
Die Baumhecke auf Lesesteinwall innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „S“ ist dauerhaft zu erhalten. Als Pflegemaßnahmen an den mehrstämmigen Bergahorn-Bäumen sind nur Maßnahmen zur Verkehrssicherung zulässig. Die Fläche ist während der Baumaßnahmen zur Verwirklichung des Vorhabens durch einen Bauzaun zu sichern. Die Untere Naturschutzbehörde ist vorab zu beteiligen.

### VII. HINWEISE DURCH TEXT

1. Der in den textlichen Festsetzungen genannte der Wegweiser für bayerische Waldbesitzer „Kulturbegründung und Jungbestandspflege“ wird bei der Gemeinde Bischofsmais, Hauptstraße 34, 94253 Bischofsmais zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

2. Für Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen gilt Art. 11a BayNatSchG.

3. Ein Monitoring wird durch die Gemeinde Bischofsmais durchgeführt. Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Monitoring wird in 3-jährigen Abständen durchgeführt. Die Monitoringberichte werden auch der Unteren Naturschutzbehörde zugeleitet. Das Monitoring wird beendet, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist.

4. Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen gemäß TA-Lärm zu erbringen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm), die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA-Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA-Lärm) wird hingewiesen.

5. Die Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall innerhalb der Baumfallzone besteht. Ersatzansprüche gegenüber den Waldeigentümern im Falle eines Schadens sind privatrechtlich zu klären. Der Grundeigentümer bzw. der Betreiber des Seniorenheims ist für die Verkehrssicherheit verantwortlich. Die Verkehrssicherheit der Gehölzbestände sollte jährlich sowie nach Schadereignissen durch einen Sachverständigen überprüft und dokumentiert werden. Vor der Durchführung von Verkehrssicherungsmaßnahmen ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Gehölzschnitt und Heckenpflege sind nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 1.10. bis 29.02. zulässig. Ausgenommen sind Verkehrssicherungsmaßnahmen sowie Erziehungsschnitt an Obstbäumen und Solitäräumen im Juli.

6. Bei allen Bodeneingriffen im Plangebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DsSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DsSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

7. Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gebiet und die beschriebene Nutzung muss die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW-Merkblatt W405 im Umfang von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt sein. Für das geplante Seniorenheim müssen 96 m³/h sichergestellt sein. Dabei müssen die Löschwassereinnahmestellen so angeordnet sein, dass die jeweils nächstgelegene Löschwassereinnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 m erreicht werden kann. Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und müssen über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

### I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Bauweise, Baugrenzen**  
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

**2. Verkehrsflächen**  
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Privatstraße

**3. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume Wuchshöhe bis 12 m

Ausgleichsfläche B-Plan "Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2"

gesetzlich geschützte Hecke

**4. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Baumfallzone

### II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

Grenze zum Landschaftsschutzgebiet

Höhenlinien Urgelände

Flurgrenze/-nummer

Stellplätze

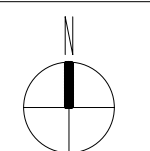
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Ginselsrieder Feld-Erweiterung Nr. 2"

Gemeinde Bischofsmais  
Landkreis Regen

Regierungsbezirk Niederbayern

**Geltungsbereich:** Größe von rund 10.924 m²

**Betroffene Grundstücke:** Fl. Nr. 131 Gemarkung Bischofsmais



M 1 : 1.000

### VERFAHREN

**1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.06.2021 die Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht

**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 30.06.2021 hat in der Zeit vom 23.07.2021 bis 23.08.2021 stattgefunden.

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 30.06.2021 hat in der Zeit vom 23.07.2021 bis 23.08.2021 stattgefunden.

**4. Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 16.11.2021 in der Zeit vom 23.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021.

**5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.11.2021 in der Zeit vom 23.11.2021 bis 23.12.2021 (Frist: 1 Monat)

**6. erneute Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....

**7. erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... (Frist: 1 Monat)

**8. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss vom ..... die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Bischofsmais, .....

Walter Nirschl  
1. Bürgermeister

**9. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bischofsmais, .....

Walter Nirschl  
1. Bürgermeister

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN mbH**

Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Entwurfsverfasser:

Vorentwurf: 30.06.2021  
Entwurf: 14.10.2021  
erneuter Entwurf: 24.05.2022  
Fassung: .....