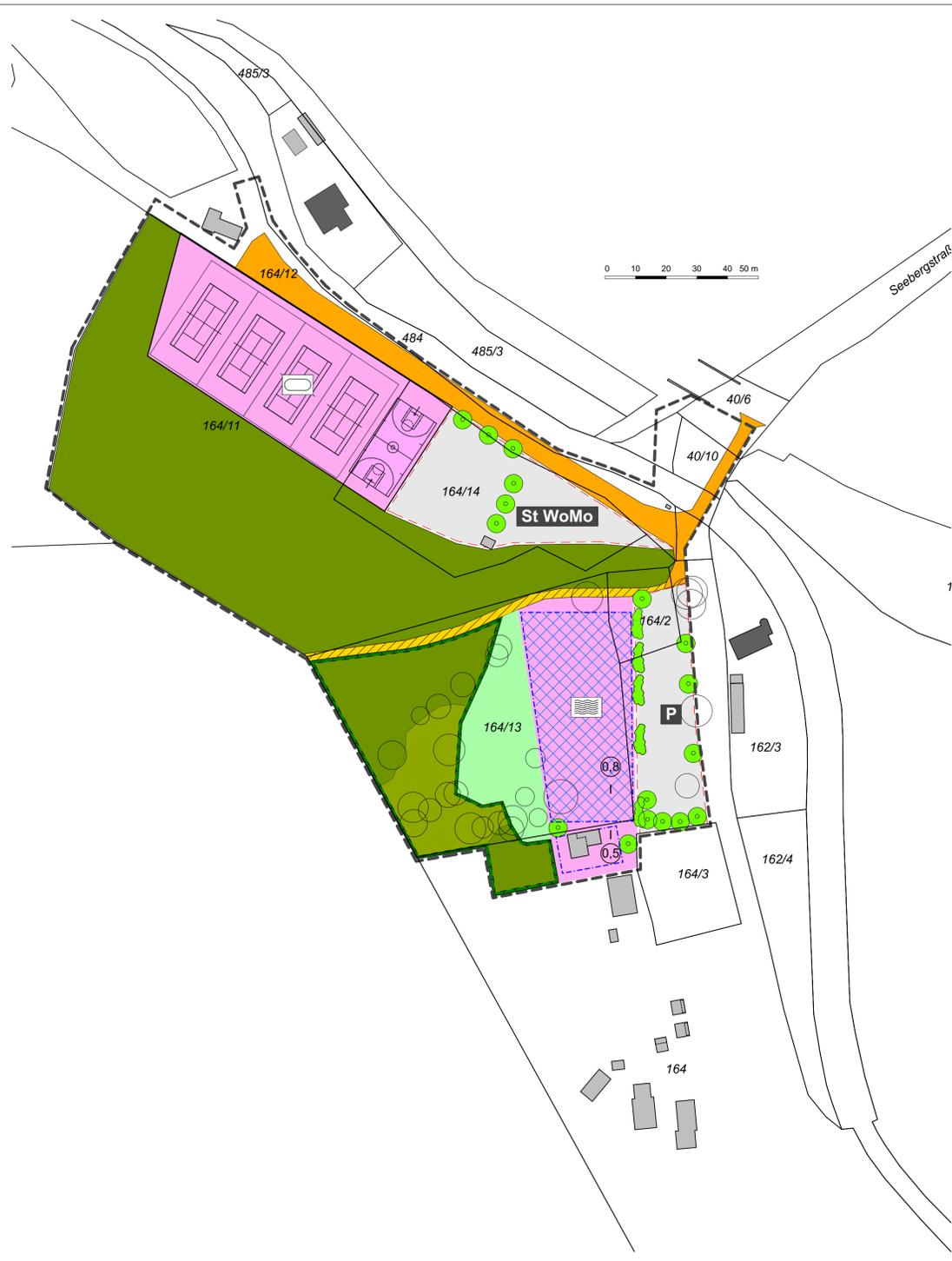


**Festsetzungen: Legende und Zeichenerklärung**

- |       |  |         |  |
|-------|--|---------|--|
| ----- | Geltungsbereich des Bebauungsplans           | ■       | Gebäude/ Wohngebäude                                 |
| ---   | Grundstücksgrenzen                           | ■       | Nebengebäude/ Gebäude f. Wirtschaft und Gewerbe      |
| ---   | Baugrenze                                    | ■       | Flächen für Stellplätze                              |
| ---   | Baugrenze Sonderbaufläche Schwimmbad         | P       | Parkflächen  |
| ○,2   | Grundflächenzahl                             | St WoMo | Stellplatz für Wohnmobile                            |
| 0,4   | Geschossflächenzahl                          | ■       | Öffentliche Straße/ Fahrbahn                         |
| II    | Zahl der Vollgeschosse                       | ■       | Wanderweg  |
| E,D   | Einzelhäuser und Doppelhäuser                | ---     | Fahrbahnbegrenzung                                   |
| 3,0   | Maßzahl in Metern, z. B. 3,0                 | ■       | Flächen für Sportanlagen                             |
| 6/22  | Flurstücknummer                              | ■       | Sonderfläche Liegewiese                              |
| ○     | Sportplatz (Tennisplätze und Allwetterplatz) | ■       | Grünfläche/ Gehölzfläche zu erhalten                 |
| ■     | Freibad                                      | ○       | Fläche f. Maßnahmen zm Schutz von Natur & Landschaft |
|       |  | ○       | Baum zu erhalten                                     |
|       |  | ○       | Baum zu pflanzen                                     |
|       |  | ○       | Strauchgehölz zu pflanzen                            |



**Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die Begrenzungslinie festgelegt.

**2. Baugrenzen, Bauweisen, Art und Maß der baulichen Nutzung**

Hauptgebäude, Nebengebäude und Nebenanlagen sind grundsätzlich durch die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Bayrischzell in der jeweils gültigen Fassung festgelegt, soweit im nachstehenden nicht anders bestimmt. Es handelt sich um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeiteinrichtungen". Zulässige Nutzungen sind Sportplätze, Schwimmbad mit Nebengebäuden und Kiosk/Cafe, Wohnmobilstellplätze, KFZ-Stellplätze. Die Baugrenzen (die Baugrenzen dürfen um 5% überbaut werden) grenzt die Bereiche für die Bebauung ein. Die Wandhöhe (im Sinne der BayBO Art. 6 Abs. 4 Satz 2) ist max. 6,5m. Bei Hanglagen gilt die mittlere Wandhöhe.

**3. Bauliche Gestaltung**

Die bauliche Gestaltung ist grundsätzlich durch die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Gemeinde Bayrischzell in der jeweils gültigen Fassung festgelegt, soweit im nachstehenden nicht anders bestimmt. Photovoltaikanlagen und Kollektoren sind nur in geradliniger oder rechteckiger Anordnung zulässig. Werden vorgenannte Anlagen angebracht muss die Farbe der Dachdeckung dunkelbraun sein.

**4. Grünordnung**

4.1 Die Gestaltung der Grünflächen ist entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Die dargestellten Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

4.2 Parkplatzzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberflächen (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) und Unterbau auszubilden. Die Parkplatzzanlage ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu begrünen. Der Standort der Bäume auf dem Parkplatz kann geringfügig vom Planeintrag abweichen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m<sup>2</sup> großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>2</sup> mit Substrat herzustellen.

Die zu pflanzenden Bäume müssen folgende Qualität aufweisen: Hochstamm, Pflanzgröße STU 20-25, 4xv, m.B.

- |                     |             |
|---------------------|-------------|
| Artenliste 1:       | Feldahorn   |
| Acer campestre      | Spitzahorn  |
| Acer platanoides    | Bergahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Hainbuche   |
| Carpinus betulus    | Stieleiche  |
| Quercus robur       | Winterlinde |
| Tilia cordata       | Feld-Ulme   |
| Ulmus minor         |             |

Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen: Landschaftssträucher: 2xv. 60-80, Verwendung von autochthonem Pflanzgut

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Artenliste 2:      | Hasel              |
| Corylus avellana   | Hartriegel         |
| Cornus sanguineum  | Kornelkirsche      |
| Cornus mas         | Weißdorn           |
| Crataegus monogyna | Liguster           |
| Ligustrum vulgare  | Heckenkirsche      |
| Lonicera xylosteum | Schlehe            |
| Prunus spinosa     | Heckenrose         |
| Rosa canina        | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra     | Sal-Weide          |
| Salix caprea       | Wasser-Schneeball  |
| Viburnum opulus    |                    |

4.3 Wohnmobilstellplatz Die Stellplatzfläche für Wohnmobile ist gem. der Plandarstellung mit Bäumen der Artenliste 1 in offenen Baumscheiben oder Baumgräben zu begrünen. Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m<sup>2</sup> großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>2</sup> mit Substrat herzustellen.

4.4 Schwimmbadfläche mit Liegewiese Die nicht überbauten Flächen der Schwimmbadfläche sind als Pflanzflächen oder als naturnah gestaltete, d.h. mit geringer Humusaufgabe versehen und mit einer mageren Wiesenmischung eingesäten Wiesenflächen auszubilden. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und deren Zuwegung zulässig. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden auf den Grünflächen ist untersagt. Pro 600 m<sup>2</sup> Schwimmbadfläche mit Liegewiese ist an geeigneter Stelle ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

**5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)**

- Keine Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1.März - bis 30.September. Alle Rodungs- und Abbrucharbeiten müssen ökologisch begleitet werden.
- Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist durch Verwenden von NAV Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin insektenfreundlich zu gestalten. Installationen von gerichteter Gebäude- und Wegbeleuchtung mit möglichst niedrigen Lichtmasten. Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten“, die nachweislich kein Licht nach oben oder über die Horizontale abstrahlen. Die Leuchten sind mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten auszustatten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Notwendige reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) anzubringen und mit Bewegungsmeldern auszustatten. Alle nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung ist ab spätestens 23 Uhr abzuschalten.
- Fledermäuse: Sollten in den kommenden Jahren Gebäude abgebrochen oder saniert werden, ist vor dem Eingriff eine Untersuchung der betroffenen Gebäude durchzuführen.
- V-1 Maßnahme für die Zauneidechse Um Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, sind die Eidechsen vor Beginn der Baufeldräumung aus dem Baustellenbereich zu vergrämen. Dafür wird der Baustellenbereich durch Verringerung des Strukturreichtums schrittweise als Lebensraum entwertet, indem Totholz, Steine und Gehölze (diese werden zwischen 1. Oktober und 28. Februar „auf den Stock gesetzt“) entfernt werden und die Wiesenfläche gemäht wird. Die Vergrämung ist bevorzugt im Zeitraum Mitte/Ende März bis Ende April (nach Ende der Winterschlafzeit, vor der Eiablage) durchzuführen.
- V-2 Maßnahme für die Zauneidechse Nach erfolgter Vergrämung ist der Baustellenbereich so einzuzäunen (Reptilienschutzzaun: glatte Folie, 50 cm hoch), dass bis zum Baubeginn eine Rückwanderung von Eidechsen in den Baubereich verhindert wird. Von der Baustellenseite her soll der Zaun für Eidechsen übersteigbar sein, damit sie den Baustellenbereich gegebenenfalls verlassen können (z. B. durch Schrägstellung des Zaunes, Bretter oder Aufschüttung von kleinen, kegelförmigen Erdwällen alle paar Meter).
- V-3 Maßnahme für die Zauneidechse Die Fläche westlich der zukünftigen Liegewiese ist ein wertvoller Lebensraum für Eidechsen und als Schutzfläche vorgesehen. Durch Abzäunung ist sicherzustellen, dass diese Fläche nicht durch Bauarbeiten (z. B. Lagerung von Baumaterial) beeinträchtigt werden kann.
- V-4 Maßnahme für die Zauneidechse Die genannten Maßnahmen sowie die fachgerechte Durchführung der CEF-Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Unter anderem ist sicher zu stellen, dass keine Eidechsen in den Baustellenbereich rückwandern können (regelmäßige Zaunkontrollen) und die westlich angrenzende Schutzfläche nicht beeinträchtigt wird.
- CEF- 1- Maßnahme Zum Schutz der vorhandenen wertvollen Pflanzenbestände und als vorgezogene Schutzmaßnahme für die Zauneidechse sind auf der dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Anlegen von Totholzhaufen oder Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen
  - Mahd der Fläche 2 mal jährlich. Frühester Mahdzeitpunkt Mitte Juli, zweiter Mahdzeitpunkt Ende September.
  - Eine genaue Planung der Fläche ist in einem Pflege- und Entwicklungskonzept darzustellen.
  - Die Schutzfläche ist zum Schwimmbad hin mit einem ortsfesten Zaun, Höhe 1,80 m abzugrenzen. Die Umzäunung ist ohne Sockel auszuführen. Um Kleintieren einen Durchlass zu gewähren muss zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ein Abstand von mindestens 15 cm zum Boden freigehalten werden.
- CEF- 2- Maßnahme Die Randflächen im Plangebiet (entlang des Wanderweges und am Rand der Parkplätze) werden zusätzlich für Eidechsen optimiert, um neue Habitatflächen zu schaffen.

Planinhalt	Bebauungsplan Nr. 5 Seeberg (2.Änderung) Gemeinde Bayrischzell	Maßstab	1:1000
Planverfasser	Ingenieurbüro Sven Dachwald Bauplanung & Baumanagement Flüggerstraße 11, 80639 München Kranzerstraße 21, 83735 Bayrischzell Telefon 089/ 51 51 96 63 info@ib-dachwald.de	Datum	17-12-2021
		Plan-Nr.	BZ-SB-5

**Verfahrensvermerk Bebauungsplanänderung**

- Der Gemeinderat Bayrischzell hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bayrischzell, den ..... Kittenrainer, 1. Bürgermeister

7. Die Bebauungsplanänderung bedurfte keiner Genehmigung.

8. Ausgefertigt:

Bayrischzell, den ..... Kittenrainer, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bayrischzell, den ..... Kittenrainer, 1. Bürgermeister