

B. Die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen alle bisher gültigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "SO - Pullman Ferienpark" sowie der zugehörigen Deckblätter für den Geltungsbereich des Deckblatts	
1.	Art der baulichen Nutzung
1.1	SO gem. §11 Abs. 2 BauNVO: Personalwohnungen, Lagerfläche
2. Maß der baulichen Nutzung	
2.1	Festsetzungen für den nördlichen Bereich: Personalwohnungen Größe Baufenster: 1.400 m² Höhenlage fertiges Gelände: 423,50 üNN
III	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
GRZ	0,6 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)
GFZ	1,2 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)
2.2	Festsetzungen für den südlichen Bereich: Lagerfläche Größe Baufenster: 1.500 m²
I	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze
GRZ	0,6 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)
GFZ	0,6 (Bemessungsgrundlage = Baufenster)
3.	Bauweise
a	abweichende Bauweise: Es dürfen Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50 m errichtet werden. Dabei sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
4. Gestaltung der baulichen Anlagen:	
4.1 Festsetzungen für den nördlichen Bereich: Personalwohnungen	
4.1.1 Hauptgebäude Es sind ausschließlich max. dreigeschossige Wohngebäude in Holzbauweise ohne Keller- bzw. Untergeschoss zulässig.	
Dachform und -neigung	Satteldach 14 - 35° Pultdach 8 - 15° Flachdach
Firstrichtung	Parallel zur Gebäudelängsseite
Dachdeckung	Pfannen, Rottöne oder anthrazit, Blecheindeckung, Flachdachfolie
Wandhöhe	max. 9,50 m
<i>Def. Wandhöhe: OK fertiges Gelände bis gedachter Schnittpunkt Wand mit der Dachoberfläche, an der traufseitigen Außenwand gemessen</i>	
4.1.2 Stellplätze und Carports	Innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen sind ausschließlich Carports in Holzbauweise, keine geschlossenen, massiven Garagen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Pro Wohneinheit ist 1 Stellplatz vorzusehen.
Stellplatzanzahl:	Pultdach mit max. 10° oder Flachdach
Dachform u. -neigung	Firstseitig max. 3,50 ab fertigem Gelände bis gedachter Schnittpunkt Außenwand m. d. Dachhaut
Wandhöhe	
4.2 Festsetzungen für den südlichen Bereich: Lagerfläche	
4.2.1 Gebäude	
Art und Form	Es sind ausschließlich eingeschossige, leichte Lagergebäude in Form von Rundbogenhallen oder Zellen zugelassen, die zur vorübergehenden, notwendigerweise überdeckten Lagerung genutzt werden.

5. Sonstige Festsetzungen	
5.1. <u>Versiegelung:</u>	
Befestigte Flächen sind auf das Notwendige zu beschränken. Die Befestigung der privaten Zufahrten und Stellplätze sowie aller weiteren befestigten privaten Flächen hat wassergebunden zu erfolgen. Oberflächenwasser von Dächern u. Belagsflächen soll möglichst gesammelt (Brauchwasservorrat) u./o. in durchlässige Flächen (Pflanzflächen, Sickerstreifen) abgeleitet und dort versickert werden.	
5.2. <u>Gewässerschutz:</u>	
Da der Regenfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleischichtfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.	
5.3 <u>Einfriedung / Zaunsockel</u>	
Es sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, Holzzaune mit Holzverbretterung und ausschließlich Holzpfosten bevorzugt in Lärchenholz und Maschendrahtzaune mit Hinterpflanzung zulässig.	
Zaunhöhe max. 2,0 m ab OK fertiges Gelände	
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten .	
6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG	
6.1 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB) Allgemeines	
Die privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.	
In den privaten Vegetationsflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Bepflanzung Ziergehölze, außer die in Punkt IV.4.0 beschrieben Arten, zugelassen. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².	
Pflanzqualitäten:	Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 -20 cm Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
6.2 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
6.2.1. Für Parkplätze innerhalb von Stellplatzflächen ist je 5 in der Reihe (längs oder quer) zusammenhängender Stellplätze 1 Großbaum / Hochstamm (bei gegenüberliegender Stellplatzanordnung je 10 Stellplätze = 2 x 5 Parkplätze) zu pflanzen.	
Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge, Hochbord o.ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m zu versehen.	

6.3 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)		
6.3.1. Bäume I. Ordnung:	Acer platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Tilia cordata	Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Stiel-Eiche Winter-Linde
6.3.2. Bäume II. Ordnung:	Eberesche Hainbuche	Sorbus aucuparia L. subsp. aucuparia Carpinus betulus
6.3.3. Auswahlliste heimischer Sträucher:	Trauben-Holunder Hasel Himbeere Faulbaum Zweigflügiger Weißdorn Schlehe	Sambucus racemosa L. Cornus avellana L. Rubus idaeus L. Frangula alnus Mill. subsp. alnus Crataegus laevigata (Poir.) DC. s. l. Prunus spinosa
6.3.4. Heimische Arten sind dabei aus dem Vorkommensgebiet 3 "Südostdeutsches Hügel- und Bergland" bzw. entsprechend forstlicher Herkunft zu pflanzen.		
6.4 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)		
Landschaftsfremde Baumarten wie Edeltannen oder Edelweiden, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.		
6.5 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)		
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.		
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.		
6.6 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)		
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.		
6.7 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ		
6.7.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – FSC-Maßnahmen für bereits erfolgte Eingriffe		
FCS1: Gestaltung der Böschung Es sind zur Stabilisierung der Böschung die Gehölze gem. Pflanzliste Punkt 6.3.2 und 6.3.3 zu verwenden. Beim Weißdorn ist zunächst das Vorkommen mit der uNB abzuklären und ggf. auf Eingrifflichen Weißdorn (Crataegus monogyna Jacq. s. l.) zurück zu greifen. Auf eine Mischung mit mind. 5 Arten ist zu achten. Da nicht immer alle Arten mit zulässiger zertifizierter Herkunft lieferbar sind, ist eine enge Absprache mit der zuständigen uNB und dem LfL nötig.		
FCS2: Naturnahe Entwicklung Randbereiche Die neu entstandenen Randbereiche zu den angrenzenden Waldbereichen sind naturschutzfachlich aufzuwerten (gem. Punkt II.13.2.3 - E3). Hierbei sind blütenreiche Staudensäume für schattige bis halbschattige Standorte zu entwickeln. Mittel- bis langfristig ist ein gestufter Waldrand mit verschiedenen Sträuchern und niedrigen Bäumen anzustreben (s. hierzu auch FCS1).		

A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen gem. Anlage zur PlanZV
- Die folgenden planlichen Festsetzungen ersetzen alle bisherigen planlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "SO - Pullman Ferienpark" sowie der zugehörigen Deckblätter für den Geltungsbereich-

zu 1. Art der baulichen Nutzung

SO (Nutzung) 1.5. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO: Personalwohnungen, Lagerfläche

zu 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.5. Baugrenze

zu 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14. BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.2. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Erhalt der bestehenden Bäume und Sträucher, sowie Pflanzung von 6 Strauchgruppen mit je 5 Sträuchern aus der Pflanzliste Punkt 6.3.3 - Maßnahme FCS1 und FCS3

13.2.3. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

E1 Bepflanzung der gesamten Böschungflächen mit Bäumen II. Ordnung (10 %) und Sträuchern (90%) in Reihen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt B.6.3.2 und B.6.3.3 zu erfolgen. - Maßnahme FCS1 und FCS3

E2 Bepflanzung der gesamten Böschungflächen mit Sträuchern (100%) in Reihen. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt B.6.3.3 zu erfolgen. - Maßnahme FCS1 und FCS3

E3 Anlage eines blütenreichen Staudensäums durch Ansaat einer blütenreichen Samensicherung aus dem Herkunftsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ aus mind. 11 verschiedenen Arten und mit mind. 50 % Kräuteranteil. - Maßnahme FCS2 und FCS3
Pflege: 1-malige Mahd nicht vor dem 01. Juli
Das Märgel muss nicht nur aus den Ausgleichflächen entfernt werden, sondern auch ordnungsgemäß entsorgt werden (Verfütterung, Einstreu, Biogasanlage oder Kompostierung).
Es dürfen keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel verwendet werden.
Der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

zu 15. Sonstige Planzeichen

15.3.1. Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze

15.9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planliche Hinweise

Private Zufahrt

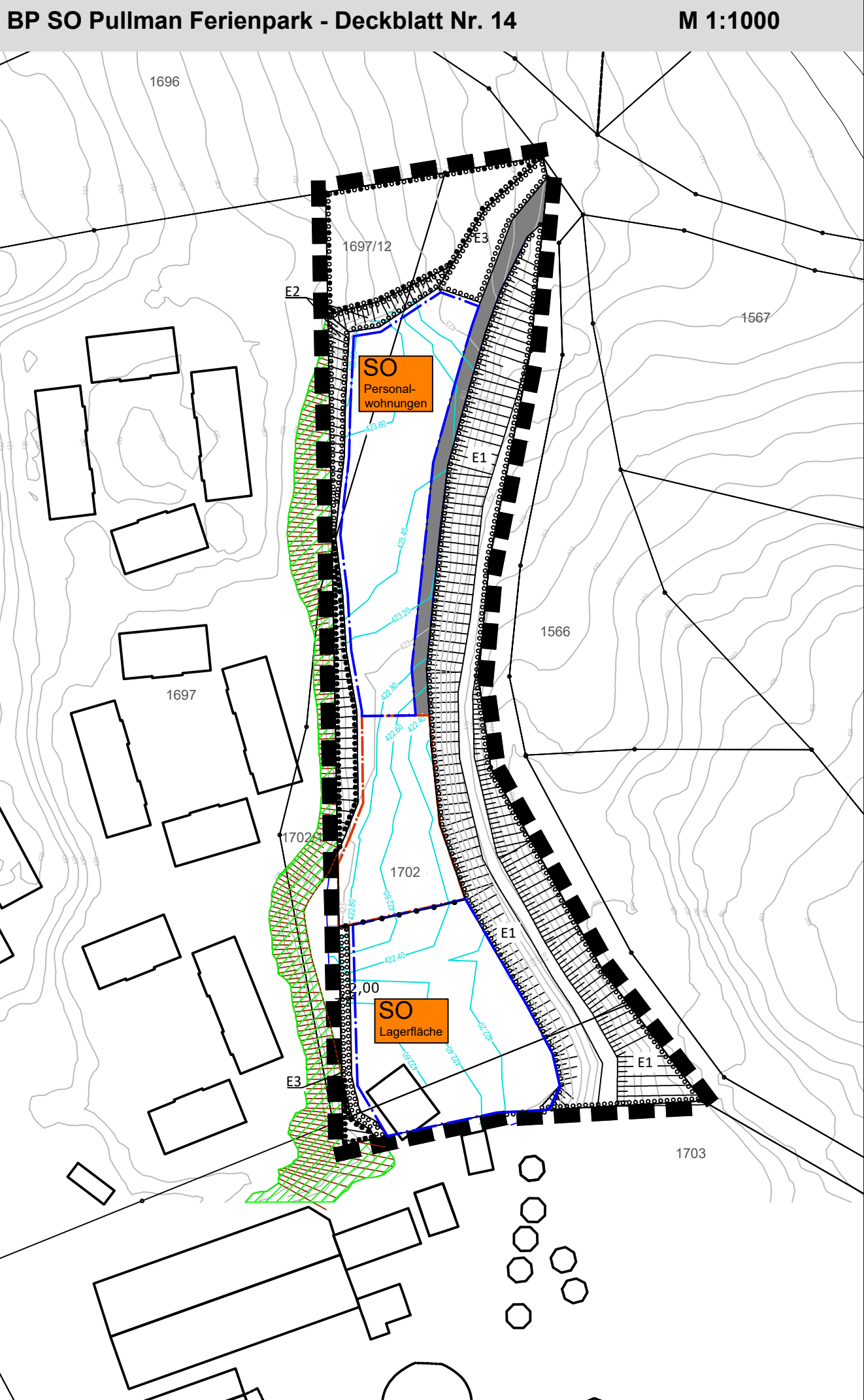
Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Bestandsböschung

Erhalt der Bestandsgehölze auf der Böschung gem. der textlichen Festsetzung Nr. 13.7 im Deckblatt Nr. 7 zum rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Pullman - Ferienpark

Bemaßung

FCS3: Optimierung von Planungsf lächen als Haselmaushabitat Die Flächenverluste geeigneter Haselmausstrukturen müssen 1:1 ausgeglichen werden, um eine weitere Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu verhindern und eine Erholung des Lebensraums auf das vorherige Potenzial für die Art zu ermöglichen. Hierzu müssen die zu bepfanzenden Planungsf lächen an die Bedürfnisse der Art angepasst werden. Hierzu sind geeignete frucht- oder nussttragende Sträucher einzubringen und zu fördern (gem. Pflanzliste Punkt 6.3.2 und 6.3.3 und Maßnahmen FCS1 und FCS2). Der Flächenbedarf richtet sich nach den tatsächlich entfallenden Flächen.	
6.7.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – zukünftige Eingriffe	
V1: Minimierung von Lagerf lächen Lagerf lächen von Baumaterialien sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es dürfen ausschließlich die Planungsf lächen SO Personalwohnungen und SO Lagerf läche beansprucht werden. Für weitere Arbeiten sind angrenzende bestehende Gehölze sowie die anzulegenden Flächen E1, E2 und E3 durch gut sichtbare Absperrungen, Bauzäune o.ä. vor Schädigen zu schützen (s. V2).	
V2: Schutz angrenzender Gehölze vor zukünftigen Beeinträchtigungen Die zu erhaltenden Bereiche sind für die Arbeiten vor Ort und für die zukünftigen Bewohner gut kenntlich durch natürliche Barrieren wie z.B. Holzstämme o.ä. vor Schädigen zu schützen. Hierbei können aber auch s.g. Totholzhecken mit anfallendem Gehölzschnitt angelegt werden. Diese können dann auch dauerhaft Lebensraum für zahlreiche Arten bieten.	
V3: Insektenfreundliche Beleuchtung und Schutz vor Vogelschlag Bei der Beleuchtung der Außenanlage und der Gebäude ist Streulicht zu unterbinden und die Fernwirkung und des Anlockpotentials von Insekten durch Verwendung sogenannter Full-Cutoff-Leuchten zu verkleinern. Die Verwendung von Quecksilberdampfampfen und Metall-Halogendampfampfen ist nicht zulässig. LEDs oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit PMMA-Abdeckung bis 2.700 Kelvin, besser 2.200 Kelvin, sind zu verwenden. Die Beleuchtungseinrichtung an bzw. im Umfeld der geplanten Bebauung ist, sofern sicherheitstechnisch möglich und den gesetzlichen Vorgaben entsprechend, auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren. Dynamische, auf die notwendige Beleuchtungszeit beschränkte Beleuchtungssysteme sind zu bevorzugen. Insbesondere große Fensterfronten in Richtung großer Gehölze sind zu vermeiden. Werden große Fensterfronten eingeplant, so sind diese mit geeigneten Maßnahmen gegen erhöhten Vogelschlag zu schützen (z.B. partielle Verwendung von Milchglas oder Scheiben mit dichter Mustern, weiter Anregungen in Schmid et al. 2012).	
6.8 AUSGLEICHSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)	
Der Eingriff durch die Planung findet auf einer Fläche von 7.975 m² statt. Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 25.839 Wertpunkten berechnet.	
Der zu erbringende Ausgleichsbedarf von 25.840 Wertpunkten bzw. einer Fläche von 3.230 m² wird auf der externen Ausgleichsfläche auf den Flur-Nm. 3347 (TF) und 3348, Gemarkung Eging a. See in Alzenhof erbracht. Der beliegende Plan "Externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 14 zum Bebauungsplan "SO Pullman Ferienpark" mit der darin festgesetzten Ausgleichsfläche und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanes.	
C. HINWEISE	
1.0 SICHERSTELLUNG DES PFLANZRRAUMES	
Großbäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm	
Kleinbäume: Baumruben: 150 x 150 x 80 cm	
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm	
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm	
2.0 GRENZABSTÄNDE	
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:	
Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
	0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen.	



3.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Mutterboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

4.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.
Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.0 SAAT- UND PFLANZGUT
Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut empfohlen.

6.0 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

DECKBLATT NR. 14 M 1:1000

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan SO Pullman Ferienpark

des Marktes Eging a. See

- Bereich Personalwohnungen und Lagerfläche auf Fl.Nr. 1702 u.a. -

Teil 2 von 3: Bebauungsplan

Entwurf: 25.05.2022
geändert:
Erfassung:

Planung: Christian Worlitschek
Dipl.-Ing. Univ.

Grünordnung, Umweltbericht: Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

.....

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Eging a. See hat in seiner Sitzung am die Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i. d. F. 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 Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i. d. F. v. hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Marktgemeinderat Eging a. See hat in seiner Sitzung vom die dazu eingegangenen Stellungnahmen abgewogen.
- Zu dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 i. d. F. vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" i. d. F. vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Markt Eging a. See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" i. d. F. vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt: Markt Eging a. See, den

(Siegel)

W. Bauer
1. Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans "SO Pullman Ferienpark" mit Deckblatt Nr. 14 ist damit in Kraft getreten.