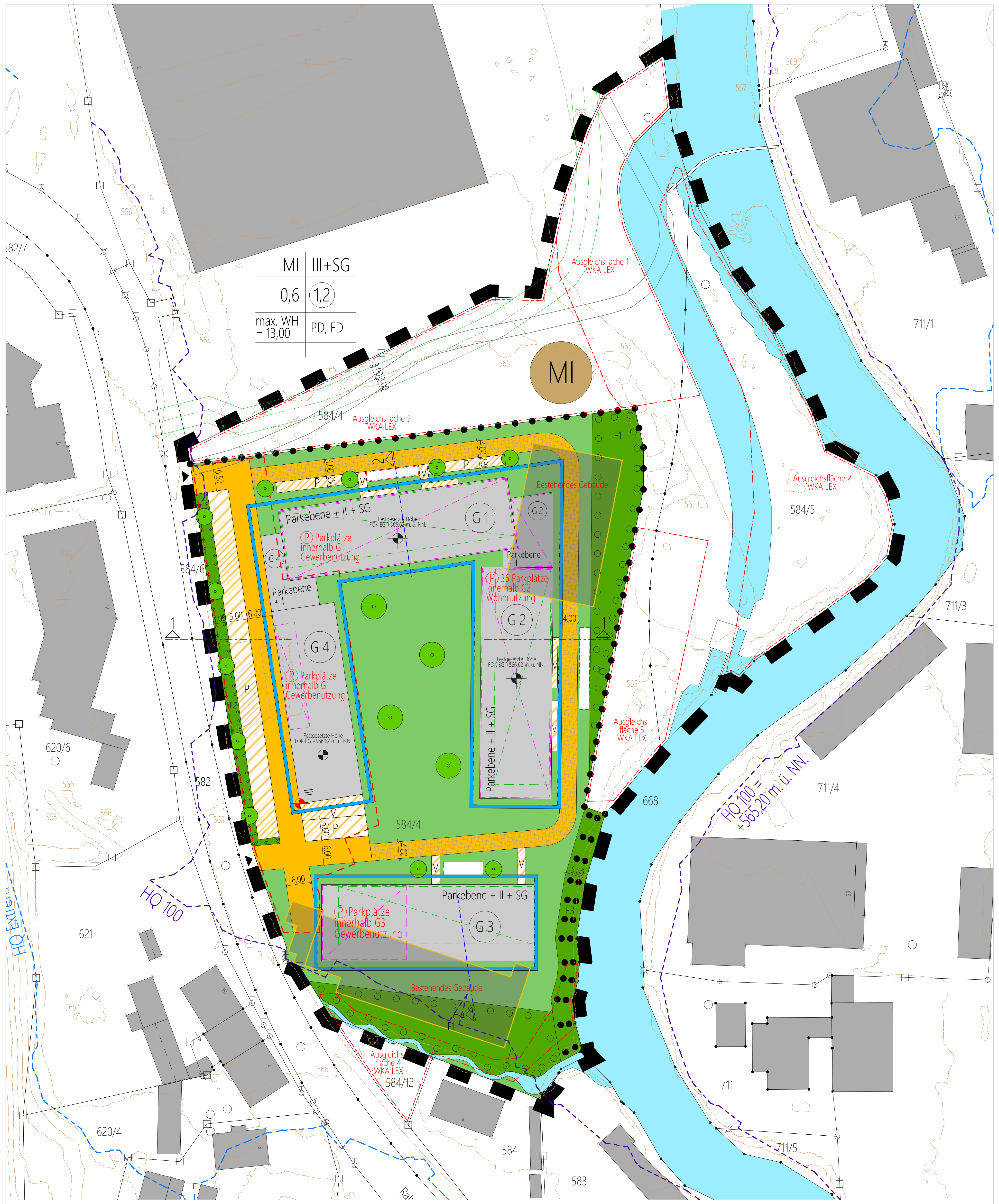
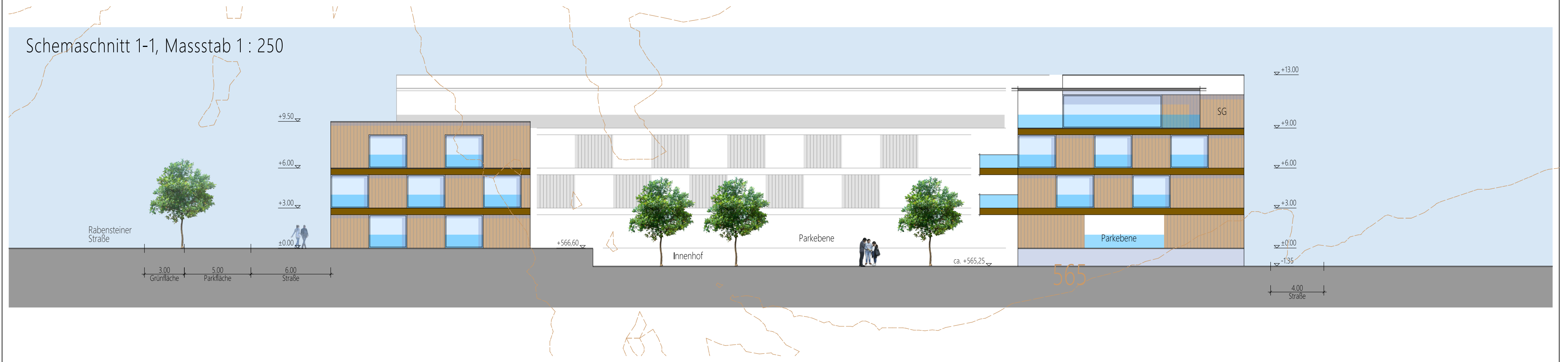
I. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 83 - "MI UMNUTZUNG EHEM. SÄGEWERK LEX"

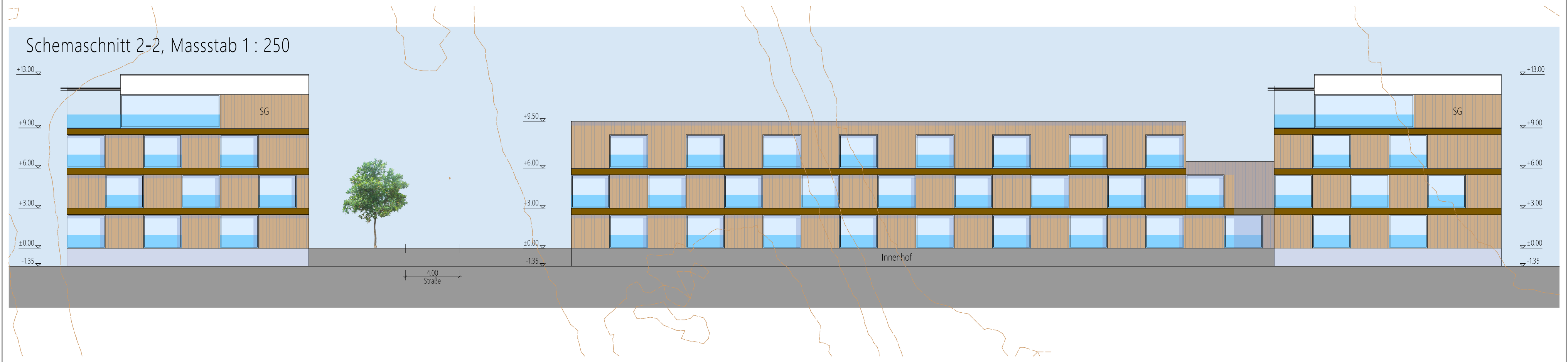
1 : 500 / 1 : 250


MI | III+SG
0,6 | 1,2
max. WH = 13,00 | PD, FD
MI
Ausgleichsfläche 1 WKA LEX
Ausgleichsfläche 2 WKA LEX
Ausgleichs-fläche 3 WKA LEX
Ausgleichs-fläche 4 WKA LEX
Ausgleichsfläche 5 WKA LEX
Bestehendes Gebäude
Parkebene + II + SG
P Parkplätze innerhalb G1 Gewerbenutzung
G 1
G 2
Parkebene + II
P 36 Parkplätze innerhalb G2 Wohnnutzung
G 2
Parkebene + II + SG
Festgesetzte Höhe FOK EG +566,62 m. ü. NN.
G 4
Parkebene + I
G 4
P Parkplätze innerhalb G1 Gewerbenutzung
Parkebene + II + SG
P Parkplätze innerhalb G3 Gewerbenutzung
G 3
F1
F2
F3
P
V
HQ 100
HQ 100 = +565,20 m. ü. NN.
HQ Extrem
582/7
584/4
584/5
584/6
584/12
582
620/6
620/4
621
584
583
668
711
711/1
711/3
711/4
711/5
565
566
564
6.50
4.00
2.50
3.00
5.00
6.00
1
2

Schemaschnitt 1-1, Massstab 1 : 250



Schemaschnitt 2-2, Massstab 1 : 250



II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

▬	Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

—	Straßenbegrenzungslinie
▼	Zufahrt
🟧	Private Straßenfläche, Zufahrt asphaltiert
▨	Wasserundurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
☐	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze für Fahrräder, Müllcontainer und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
⫽	Festgesetzter Weg aus Ursprungsbebauungsplan entfernen

4. GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 und Abs. 6 BauGB

🟩	Grünflächen
F1 / F2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Grünland
F3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
☐	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
●	Baum zu pflanzen (vorgeschlagener Standort) gemäß IV 2. Pflanzenliste Einzelbäume (groß- und kleinkronig)
☐	Ausgleichsflächen nachrichtlich übernommen aus Landschaftpflegerischen Begleitplan WKA Lex, Wasserkraftnutzung am Großen Regen

5. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

🟦	Gewässer

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

▬ ▬ ▬	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB
••••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN; HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

G1	Geplante Gebäude mit Bezeichnung
■	Bestehende Gebäude
☐	Abzubrechende Gebäude
⊕	Höhenbezugspunkt +566,60 m. ü. NN.
565	Höhenschichtlinie
582	Flurnummer
☒	Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
☐	Staffelgeschoss
☐	Parkebene
☐	Geländeauffüllung Höhe ca. 1,50 m von OK best. Gelände auf Niveau OK Rabensteiner Straße
⫽	Erdgasleitung mit beidseitigem 3 m Schutzstreifen
- - -	Grenze HQ 100
- - -	Grenze HQ Extrem
∼	Renaturierung Ahornbachl
Ⓟ	Parkplätze Wohnnutzung/Gewerbenutzung

Erklärung der Nutzungsschablone:

MI = Mischgebiet	II+SG = Zahl der Vollgeschosse
GRZ = zulässige Grundfläche	GFZ = zulässige Geschossfläche
13,00 m = maximale Wandhöhe	Pultdach, Flachdach

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Max. zulässige Grundflächenzahl § 19 BauNVO	GRZ 0,6
Max. zulässige Geschossflächenzahl § 20 BauNVO	GFZ 1,2
Wandhöhe von Gebäuden:	Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden 13,00 m ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut
Wandhöhe von Garagen/ Nebengebäuden:	Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden straßenseitig 3,00 m. Sofern sich aus den Festsetzungen des B-Plans ein von den Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß für die Tiefe der Abstandsflächen ergibt, finden die Regelungen nach Satz 1 keine Anwendung.
Zulässige Bruttogeschossflächen:	Wohnnutzung 6.640 m² Gewerbenutzung 6.640 m²
G1:	Erdgeschoss: Gewerbenutzung 934 m² 1. Obergeschoss: Wohnnutzung 934 m² 2. Obergeschoss: Wohnnutzung 934 m² Staffelgeschoss: Wohnnutzung 769 m²
G2:	Erdgeschoss: Wohnnutzung 1100 m² 1. Obergeschoss: Wohnnutzung 1100 m² 2. Obgergeschoss: Wohnnutzung 1100 m² Staffelgeschoss: Wohnnutzung 703 m²
G3:	Erdgeschoss: Gewerbenutzung 912 m² 1. Obergeschoss: Gewerbenutzung 912 m² 2. Obgergeschoss: Gewerbenutzung 912 m² Staffelgeschoss: Gewerbenutzung 653 m²
G4:	Erdgeschoss: Gewerbenutzung 669 m² 1. Obergeschoss: Gewerbenutzung 824 m² Staffelgeschoss: Gewerbenutzung 824 m²

2. BAUWEISE

Offen

3. BAULICHE GESTALTUNG GEBÄUDE/ GARAGEN/ NEBENGEBÄUDE

Dachform Gebäude:	Pultdach/Flachdach
Dachform Garagen/Nebengebäude:	Pultdach/Flachdach/Satteldach
Dachneigung:	0° - 25°
Dachdeckung:	Dachziegel und Pfannen in gedeckten Farbtönen, Metalldeckung, nicht reflektierend, Flachdach extensiv begrünt

Garagen/ Nebengebäude für die Unterbringung von PKWs sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Balkone/ Terrassen/ Anbauten/ Fluchttreppen sind bis zu einer Tiefe von 3,0 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig

4. GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zum Bestandsgelände zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden. Geländenangleichungen sind als Böschungen vorzunehmen. Entstehende Böschungen sind so flach wie möglich, mit einer max. Neigung l:h = 1:2, anzulegen. Zu den Grundstücksgrenzen sind in einer Breite von 1,00 m keine Geländeveränderungen zulässig, ausgenommen im Zufahrtsbereich von Grenzgaragen.

5. OBERBODEN

Der Oberboden ist vor der baulichen Maßnahme abzutragen, ordnungsgemäß zu lagern und kann wieder verwendet werden.

6. STÜTZMAUERN

Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,50 m ab natürlichem bzw. festgesetztem Gelände sind 1,50 m ab Grundstücksgrenze zulässig. Betonmauern und Pflanzringe sind nicht zulässig.

7. PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN UND PARKFLÄCHEN

Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für alle Stellplatzflächen und interne Verkehrswege sind nur durchlässige Beläge wie wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.

8. EINFRIEDUNGEN

Durchsichtige, graue Maschendrahtzäune (Industriezäune) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Zäune sind zu hinterpflanzen. Eine Bodenfreiheit von 15 cm ist einzuhalten, Sockel sind unzulässig.

9. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die grundsätzlichen Berechnungsvorschriften nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG; MASSNAHMEN DER LANDSCHAFTSPFLEGE

F1	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (BNT G212)

Die Fläche wird als mäßig extensiv genutzte artenreiche Wiese ausgebildet. Auf der Fläche wird eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut, Herkunftsregion 19, Grundmischung) vorgenommen. Die Fläche ist durch eine zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr zu pflegen. (Erster Schnitt nicht vor dem 15.06.) Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

In den ersten 5 Jahren nach Ansaat ist die Fläche zunächst je nach Aufwuchs so oft wie möglich zu mähen und das Mähgut zu entfernen (Schröpfschnitt) und auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz zu verzichten. Erst dann ist auf die zweischürige Mahd nach dem 15.06. zu reduzieren.

F2	Auf der Fläche werden 5 kleinkronige Einzelbäume innerhalb des Grünstreifens entlang der Rabensteiner Straße angepflanzt, dargestellte Lage ± 3,00 m Abweichung
F3	Erhalt der vorhandenen Gewässerufer mit und ohne Gehölzbewuchs von 5 m Breite von der Böschungsoberkante. Hier sind Aufschüttungen und Abgrabungen oder Freizeitnutzungen außer zur Gewässerrenaturierung unzulässig. Die Grünfläche ist als Wiese und Gehölz zu erhalten und die Fläche maximal einmal im Jahr zu mähen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind lt. Planzeichen Bäume I. und II. Ordnung und heimische Sträucher zu pflanzen. Pro 500 m² versiegelter Fläche ist mind. ein Baum entsprechend der Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume zu pflanzen.

2. PFLANZENLISTE

Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Qualität: H, 3xv, m.B., STU 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Obstbäume, Hochstämme in ortsüblichen Sorten, Laubbäume 2. Ordnung: Qualität: H, 3xv, m.B., STU 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpius betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auswahlliste für Ziersträucher (Gartenbereich)

Qualität: verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelung.	Flieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Vibumum in Sorten	Schneeball
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelie

Unzulässige Pflanzen:
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Pflegemaßnahmen:
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Hecken- und Gehölzrückschnitt nur im Februar zulässig.

3. BELEUCHTUNG

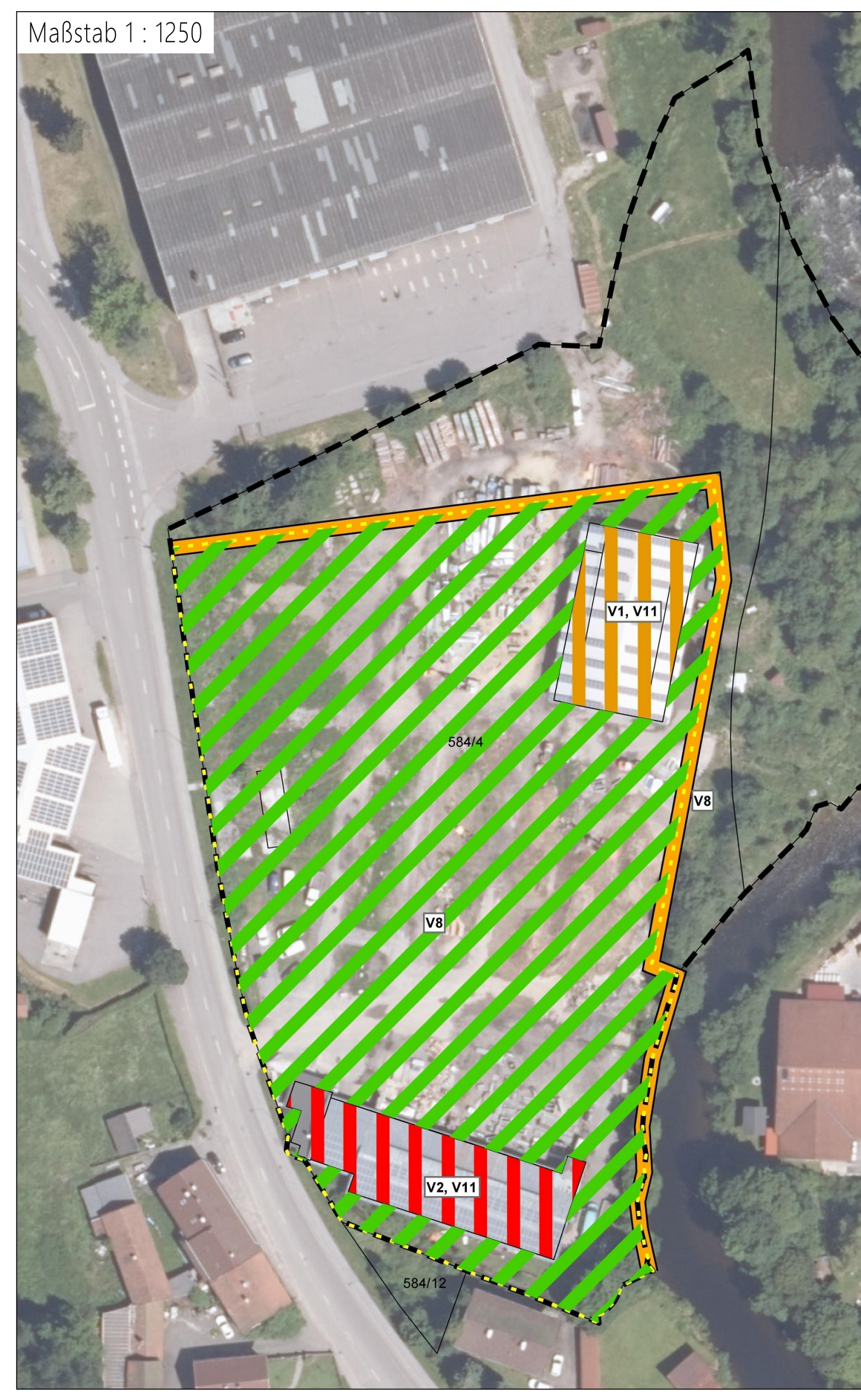
Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Der Einsatz von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Dimmern zur Reduzierung von Beleuchtungsstärke und -dauer wird empfohlen. Nach oben strahlende Beleuchtungssysteme sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung/Bestrahlung angrenzender Gehölzstrukturen ist nicht zulässig.

4. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG

Die Errichtung der Reptilienhabitate im Baugebiet sowie die Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche ist durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung zu koordinieren.

5. MINIMIERUNG UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Maßstab 1 : 1250



IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Maßnahmen zur Eingriffsermittlung

V1 Vorgaben Gebäudeabriss Halle im Norden (Fledermäuse):
Der Gebäudeabriss der Halle im Nordosten erfolgt im Winter im Zeitraum Oktober bis Februar, da eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden kann. Alternative siehe Erläuterungsbericht.

V2 Vorgaben Gebäudeabriss im Süden (Fledermäuse):
Der Abbruch des Gebäudekomplexes im Süden erfolgt im Zeitraum September/Oktober. Im September ist im Vorfeld jedoch auszuschließen, dass noch Vogelbruten stattfinden. Ein weiteres Zeitfenster für den Abriss ist Mitte März bis Mitte April. Vorausgesetzt es kann im Vorfeld ebenso sicher ausgeschlossen werden, dass Vogelbruten stattfinden. Die Prüfung auf Vogelbruten ist von einer Ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Der Gebäudeabbruch erfolgt im Beisein einer ökologischen Baubegleitung. Alternative siehe Erläuterungsbericht.

V8 Reptilienmanagement:
> Vergrämung vorkommender Reptilien durch regelmäßige Mahd (ca. 2-wöchig) des gesamten Eingriffsbereichs ab Mitte März bis zum Ende des Abfangens der Reptilien. Die Mahd hat außerhalb der Aktivitätsphase von Reptilien in den frühen Morgenstunden (bis ca. 8Uhr) zu erfolgen.
> Abfangen von Reptilien ab April mit einer ausreichenden Anzahl an Abfangdurchgängen. Das Abfangen erfolgt unter Zuhilfenahme künstlicher Verstecke. Es sind ca. 10 Abfangdurchgänge mit mind. zwei Personen notwendig. Die aus dem Eingriffsbereich abgefangenen Reptilien werden in entsprechende Ersatzhabitate verbracht.

V8 > Aufstellen eines Reptilienzaunes an der nördlichen und östlichen Vorhabensbereichsgrenze, um eine Einwanderung von Reptilien ins Baufeld zu verhindern. Vorgaben Reptilienzaun: Höhe mind. 100 cm; glatte Plane; nicht unterwanderbar. Der Zaun muss regelmäßig beidseitig freigemäht und auf seine Funktionsfähigkeit (keine Löcher, Risse oder niederliegende Plane) überprüft werden. Der Reptilienzaun kann erst nach Ende der Baumaßnahme rückgebaut werden. Detaillierte Vorgaben siehe Erläuterungsbericht.

V11 Vorgaben Gebäudeabriss (Vögel):
Jeglicher Gebäudeabbruch erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (Abbruch im Zeitraum Oktober bis Februar). Bei einem Abbruch innerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) ist im Vorfeld durch eine ökologische Baubegleitung auszuschließen, dass Vogelbruten stattfinden (Siehe V1, V2).

Maßnahmen zur Eingriffsermittlung ohne Planzeichen

V3 Ersatzquartiere (Gebäude):
Als Ersatz für potenziell verlorengehende Quartiere werden an den Fassaden der neuen Gebäude Fledermausflachkästen angebracht bzw. bereits in die Fassade eingebaut (entsprechende Wand-/ Einbausysteme). An jedem Gebäude sind drei Fledermausflachkästen anzubringen oder einzubauen. Anbringen in einer Mindesthöhe von 3m (besser höher, bevorzugt unter dem Dachvorstand), freier Anflug muss gewährleistet sein. Die Anbringung der Kästen kann in alle Himmelsrichtungen erfolgen und sollte für ein Angebot verschiedener Mikroklimas auch entsprechend umgesetzt werden. Zum Schutz der Fassade kann unterhalb der Einflugöffnung ein Kotbrett angebracht werden.

V4 keine Nachtbauarbeiten:
Es erfolgen keine Nachtbauarbeiten sowie Arbeiten in der Dämmerung (sobald Beleuchtung erforderlich ist) im Zeitraum April bis September.

V5 Vorgaben Beleuchtung:
Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Gebäuden und Wegen erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (Beleuchtung von oben nach unten, geringe Lichtpunkthöhen, gekapselte Bauweise, ggf. Einsatz von Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren oder Dimmern, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungsdauer).

V6 Keine Beleuchtung von Gehölzen:
Eine Beleuchtung/Bestrahlung von Gehölzbeständen, v.a. entlang des Großen Regens, ist nicht zulässig.

V7 Gewässerschutz:
Schutz der Gewässer vor Stoffeinträgen währen der Bauphase. Einschwemmungen von Feinteilen aus dem Baufeld sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Baugeräte und Maschinen dürfen in gewässernahem Bereich nicht betankt, gereinigt oder gewartet werden.

V9 Vorgaben Gehölzschnitt:
Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Nestern und Nestlingen sind erforderliche Maßnahmen des Gehölzrückschnitts außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Maßnahmen vom 01.03. bis 30.09.)

V10 Vorgaben Glasflächen:
Vogelgefährdende Glasflächen in Form von großflächigen Glasfronten, transparenten Abschirmungswänden, Durchsichten und Korridore sind zu vermeiden bzw. durch den Einsatz von Glas mit geringem Reflexionsgrad, Sichtbarmachen der Glasflächen durch hoch wirksame Markierungen (keine Greifvogelsilhouetten) oder Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (z.B. Milchglas) zu entschärfen.

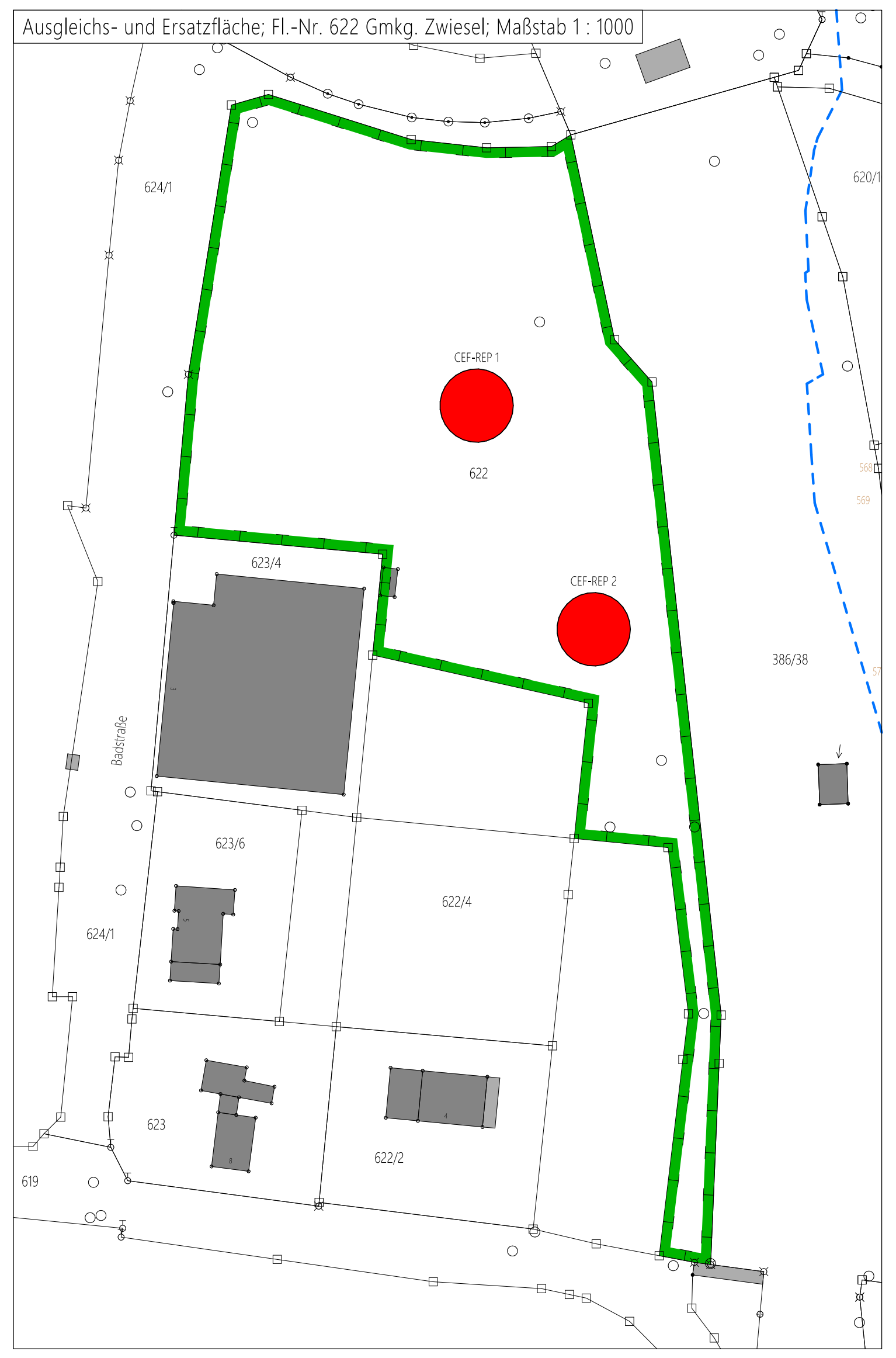
Projekt:
Umnutzung ehemaliges Sägewerk Lex
Fl.-Nr. 584/4 (TF), Gemarkung Zwiesel

Planinhalt:
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Maßnahmen Fauna

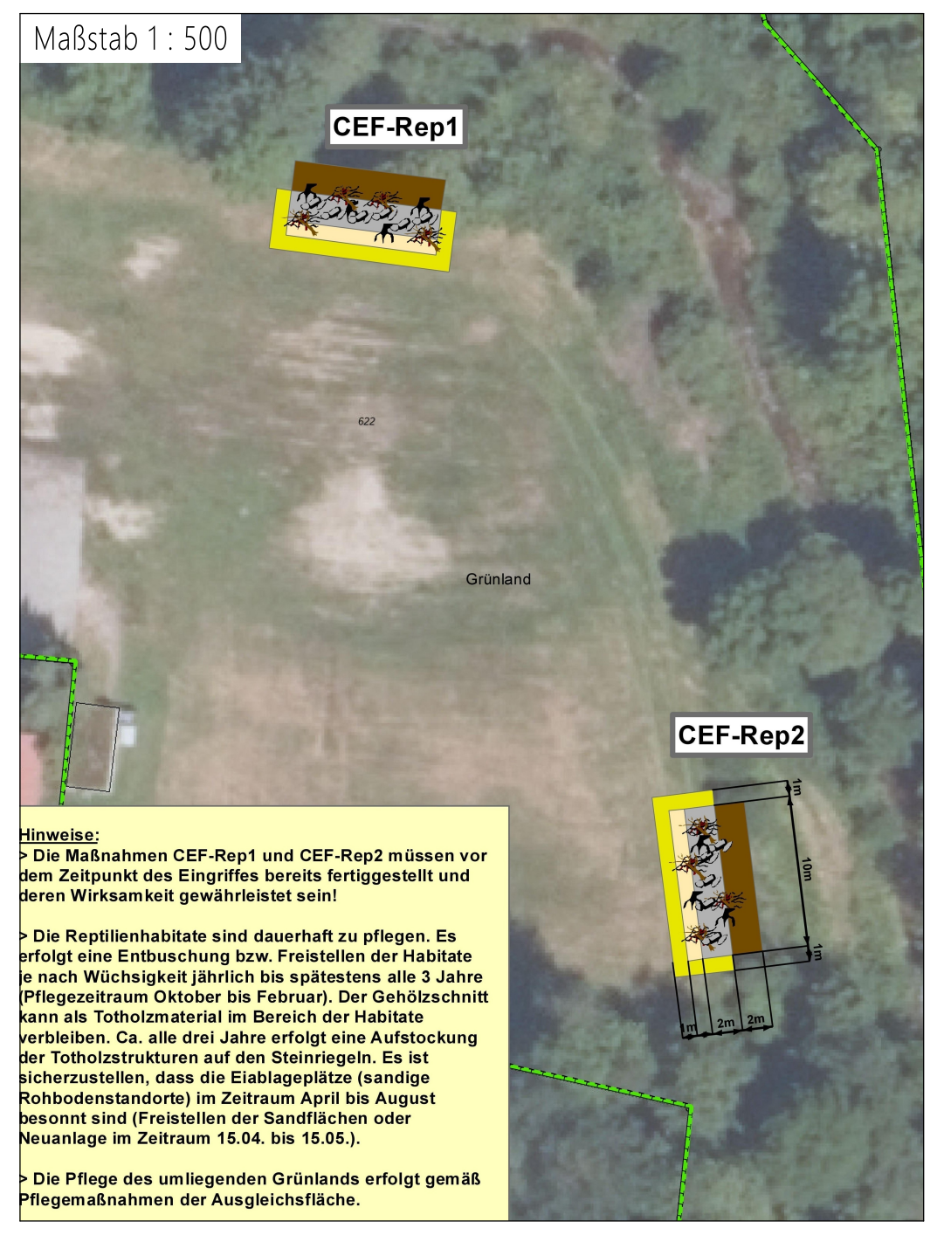
Datum: 13.08.2025
Projektnummer: 5353
Bearbeitung: weber
Plannummer: 5353_massn1
1
N

Planung: Team Umwelt Landschaft
Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber
Landschaftsplanung + Biologie GbR
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf
0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Ausgleichs- und Ersatzfläche; Fl.-Nr. 622 Gmkg. Zwiesel; Maßstab 1 : 1000



Maßstab 1 : 500



Hinweise:
> Die Maßnahmen CEF-Rep1 und CEF-Rep2 müssen vor dem Zeitpunkt des Eingriffes bereits fertiggestellt und deren Wirksamkeit gewährleistet sein!

> Die Reptilienhabitate sind dauerhaft zu pflegen. Es erfolgt eine Entbuschung bzw. Freistellen der Habitate je nach Wüchsigkeit jährlich bis spätestens alle 3 Jahre (Pflegezeitraum Oktober bis Februar). Der Gehölzschnitt kann als Totholzmaterial im Bereich der Habitate verbleiben. Ca. alle drei Jahre erfolgt eine Aufstockung der Totholzstrukturen auf den Steinriegeln. Es ist sicherzustellen, dass die Eiablageplätze (sandige Rohbodenstandorte) im Zeitraum April bis August besonnt sind (Freistellen der Sandflächen oder Neuanlage im Zeitraum 15.04. bis 15.05.).

> Die Pflege des umliegenden Grünlands erfolgt gemäß Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

☐	Ausgleichs- und Ersatzfläche der Stadt Zwiesel Fl.-Nr. 622/0 Gmkg. Zwiesel. Es erfolgt die Anlage von zwei vorgezogenen Ersatzhabitaten für Reptilien.

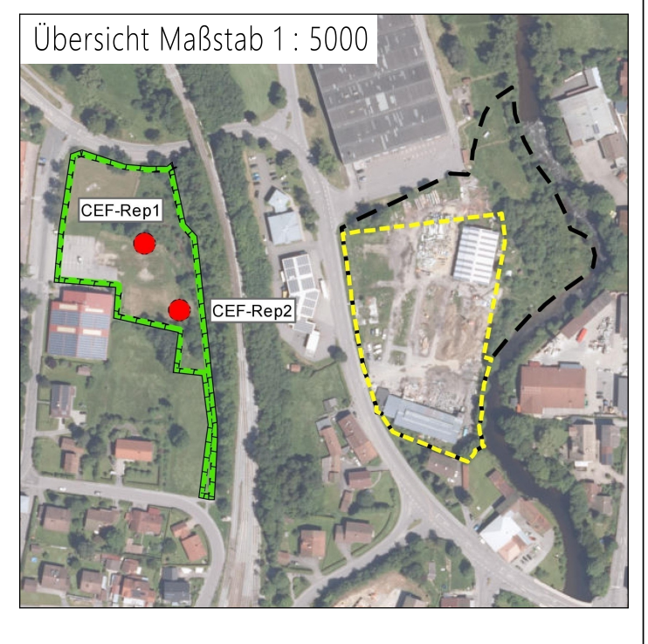
Für jeden Stein-/Totholz-Riegel gelten folgende Vorgaben:

⬜	> Aushub des Bodens auf einer Länge von ca. 10m und einer Breite von ca. 2m (Tiefe ca. 1m).
🟫	> Anlagern des Aushubs auf der jeweils sonnenabgewandten Seite (nördlich und östlich) > Ggf. Verfüllung mit einer dünnen Dränageschicht aus Kies
	> Befüllen der Mulden mit Steinen. Zuerst sind grobe Steine (Körnergröße 20-40cm) in die Mulden zu füllen, die dann mit Steinen kleinerer Körnergröße bedeckt werden (Körnergröße ca. 10-20cm). Die Höhe der Riegel muss ca. 50-80cm betragen.
	> Bedecken der Steinriegel mit Wurzelstöcken und Reisigmaterial (v.a. dornenreiches Material)
🟨	> Strukturelemente wie Totholz- und Steinhaufen sollten mit einem Sandkranz (ca. 1m Breite und ca. 50cm Höhe) versehen werden. Hierzu den Oberboden entlang des Steinriegels auf der sonnenzugewandten Seite (Süden und Westen) auf einer Breite von ca. 1m ca. 50cm abschieben und mit einem Sandgemisch auffüllen. Zur Eindämmung einer Verunkrautung kann ein Unkrautvlies vor der Sandauffüllung ausgebracht werden. Der Sand ist teilweise mit Astmaterial locker zu bedecken (Deckungsmöglichkeit bei der Eiablage).
🟨	> Um die Steinriegel sind sich entwickelnde Altgrasbestände zu belassen und zu fördern. Randbereiche um die Stein-Totholz-Riegel sind im September/Oktober in einem Mahdmosaik zu mähen (mind. 50% sind abwechselnd ungemäht zu belassen). Je nach Wüchsigkeit kann eine erste Mahd Mitte Mai erfolgen. Auf eine reptilienschonende Mahd ist zu achten (Mahd in den frühen Morgenstunden vor 8 Uhr oder bei nasskalter Witterung).

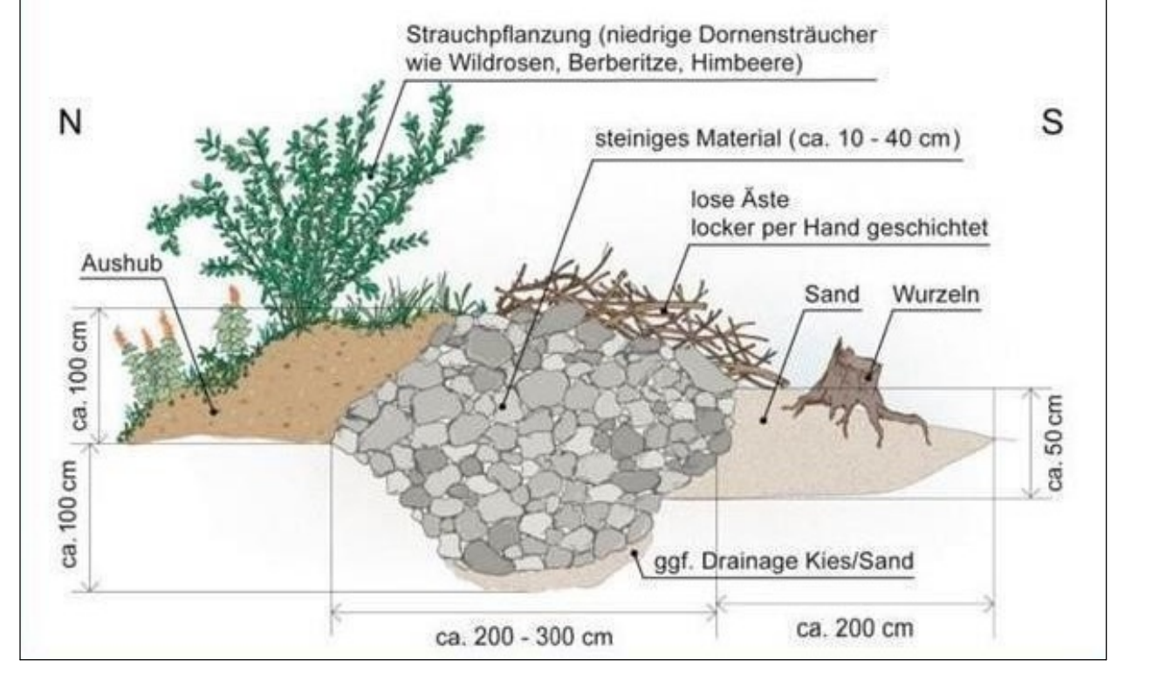
Weitere Planzeichen

— —	Geltungsbereich
- - -	Vorhabensbereich
☐	Ausgleichsfläche der Stadt Zwiesel (ÖFK-Lfd-Nr. 60815)

Übersicht Maßstab 1 : 5000



Querschnitt durch ein Zauneidechsenersatzhabitat


N
S
Strauchpflanzung (niedrige Dornensträucher wie Wildrosen, Berberitze, Himbeere)
steiniges Material (ca. 10 - 40 cm)
lose Äste locker per Hand geschichtet
Aushub
Sand
Wurzeln
ca. 100 cm
ca. 100 cm
ca. 50 cm
ggf. Drainage Kies/Sand
ca. 200 - 300 cm
ca. 200 cm

Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit (LfU, 2020b)

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

6. GRÜNFLÄCHEN

Freiflächen sind als Wiesen oder Säume zu gestalten.
Einsaat mit autochthonem Saatgut mit mindestens 30 % Wildkräutern.

7. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Zu jedem Bauvorhaben, auch im Freistellungsverfahren, ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 vorzulegen und mit dem Landratsamt abzustimmen. Der Freiflächengestaltungsplan muss Angaben zum Ausmaß und die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Gestaltung der Freiflächen, insbesondere das innere Erschließungssystem, einen Stellplatznachweis, die Gestaltung der Pkw - Parkfläche, einschließlich der Großbaumüberstellung, sowie Lage, Größe und Pflanzauswahl privater Pflanzflächen aufzeigt. Ebenso sind die notwendigen Feuerwehrzufahrten, mit Rettungswegen und Aufstellflächen im Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag aufzuzeigen.

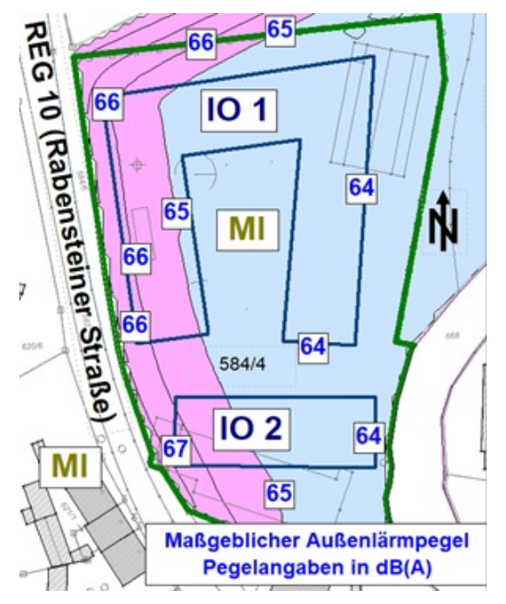
V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

1. BAU-SCHALLDÄMM-MASS

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB, erreichen:

für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.	$R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB
für Büroräume und Ähnliches	$R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a


REG 10 (Rabensteiner Straße)
IO 1
IO 2
MI
MI
584/4
65
66
64
67
Maßgeblicher Außenlärmpegel Pegelangaben in dB(A)

2. GRUNDRISSORIENTIERUNG HINSICHTLICH DES VERKEHRSLÄRMS

Es ist planerisch dafür zu sorgen, dass Schlaf- und Kinderzimmer bis zu einem Abstand von 25 m zur Fahrbahnmitte der REG 10 (Rabensteiner Straße) nicht über die straßenzugewandte Westfassade belüftet werden müssen. Alternativ muss der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) belüftet werden. Die Anforderung an das Gesamtschalldämm-Maß nach DIN 4109 ist dabei zu beachten.

3. HINWEISE

Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Stadt Zwiesel eingesehen werden.

Im Rahmen des Bauantrags ist der Stadt Zwiesel unaufgefordert ein Nachweis nach Punkt 1 und 2 der Festsetzung vorzulegen.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt 1 bis 2 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße bzw. Immissionsbelastungen nachgewiesen werden.

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Straße Prognose 2040) und des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für ein Mischgebiet.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte "C". Beispielsweise: $R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert "$C_{tr}$" berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen:
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) oder technischen Anlagen für die Belüftung muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

VI. LUFTBILD

N

MASSSTAB

1 : 500

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab M 1/1000. Stand Vermessung von 2022.

Höhenschichtenlinien nachrichtlich übernommen vom Bayern Atlas.

Untergrund:
Aussagen und Rückverschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtliche übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

30.04.2026

ING KON TOR

Ingenieurkontor BLWS
Gesellschaft für Bauwesen
mbH & Co. KG

Ladestraße 8, 94249 Bodenmais
Tel.: 09924/943495-0
Fax: 09924/943495-99

E-Mail: info@ingenieurkontor.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 83

"MI UMNUTZUNG EHEM. SÄGEWERK LEX"

STADT ZWIESEL
LANDKREIS REGEN
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Die Stadt Zwiesel hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Zwiesel hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Zwiesel, den ....
(Siegel)
....
1. Bürgermeister Karl-Heinz Eppinger

7. Das Landratsamt Regen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom .... AZ .... gemäß § 6 BauGB genehmigt.
(Siegel Genehmigungs-behörde)

8. Ausgefertigt

Zwiesel, den ....
(Siegel)
....
1. Bürgermeister Karl-Heinz Eppinger

9. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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.

Zwiesel, den ....
(Siegel)
....
1. Bürgermeister Karl-Heinz Eppinger