

Legende: Festsetzung durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- SO1 Sondergebiet, nummeriert
- WHmax 13,00m Wandhöhe; hier max. 13,00 m
- FHmax 779m üNN Firsthöhe; max. 779 m ü. NN
- WHmax 9,50m Wandhöhe nach Himmelsrichtung; hier max. 9,50 m

Bauweise, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- DNmax 20° Dachneigung; max. 20°
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche Einmündungsbereiche SO,
- Öffentliche Parkfläche
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünordnung / Freiflächengestaltung

- öffentliches Grün/Straßenbegleitung
- Schutzzone Gehölzstreifen
- Hochstaudenflure
- zu erhaltende Gehölze
- zu erhaltender Baum

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlicher Maß der Nutzung
- Maßangabe in Meter, z.B. 20,00 m

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 461 bestehende Flurnummer
- Baubeschränkungszone 20 m
- Landschaftsschutzgebiet "Egartenlandschaft um Miesbach"
- Höhenlinien Bestand (August 2021)
- Gemeindegrenze
- Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Nr.
- bestehende Grundstücksgrenze
- Gebäude Bestand
- amtl. Biotop mit Nr.
- Gehölz Bestand
- Bundesstraße 472 (B 472)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	am	12.01.2021
Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	vom	20.05.2022
Anhörung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	bis	21.06.2022
Bilgungsbeschluss und Beschluss zur Entwurfsauslegung § 3 (2) BauGB	vom	???.?.2022
Bekanntmachung der Entwurfsauslegung nach § § (2) BauGB bei der Gemeindeverwaltung	bis	???.?.2022
Öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB in der Zeit	am	???.?.2022
Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB	bis	???.?.2022
	am	???.?.2022
Alfons Besel, 1.Bürgermeister		
Öffentliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 45 "Sondergebiet Kreuzstraße II - BSA Gelände" §§ 12, 10 (3) BauGB		
Der Bebauungsplan mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu den Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 (1) BauGB ist hingewiesen worden.		
Alfons Besel, 1.Bürgermeister		

BEBAUUNGSPLAN

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 45 "SO Kreuzstrasse II-BSA Gelände"



BEBAUUNGSPLAN FÜR FOLGENDE FLURSTÜCKNUMMERN

456/2, 456/3, 461, 461/1, 461/2, und Teilflächen von Flurstücknr.: 460 (Staatsstrasse), 463/1 Zufahrtsstrasse am Kanzlerfeld (jeweils Gemarkung Dürnbach)

BAUHERR: Gemeinde Gmund am Tegernsee
Kirchenweg 6
83703 Gmund am Tegernsee

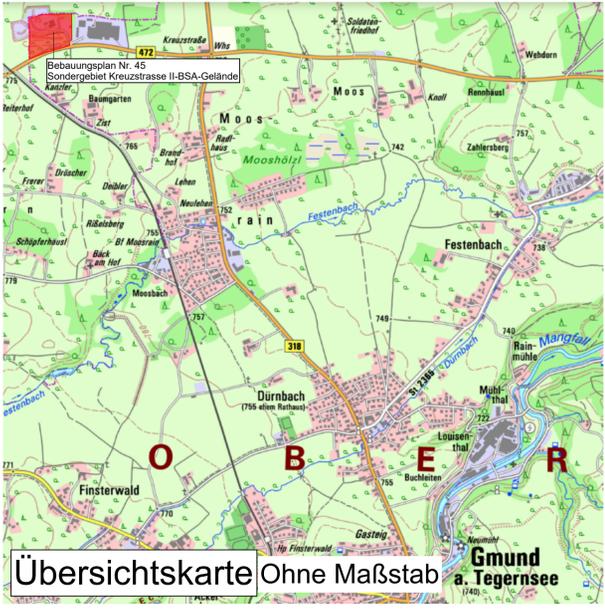
PLANFERTIGER: architekturbüro stürzer
ARCHITEKTUR / STÄDTEBAU / BRANDSCHUTZ

Zeppelinstr. 15 / D-82205 Gilching Telefon 0 81 05 - 27 29 28-0
www.architekturbuero-stuerzer.de Telefax 0 81 05 - 27 29 28-1

PLANZEICHNUNG: M 1:1000



PLANUNGSSTAND:	1. AUSLEGUNG	20.05.2022
	2. AUSLEGUNG	---
	3. AUSLEGUNG	---
	4. AUSLEGUNG	---
	Beschlossene Planendfassung	---



Übersichtskarte Ohne Maßstab Gmund am Tegernsee

CEF1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Aufhängen von Vogelnistkästen an Bäumen (bei Bedarf)
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von potenziellen Nistplätzen höhlenbrütender Vögel durch die Rodung von Bäumen und durch die Störung benachbarter Brutplätze werden Nistkästen an bestehenbleibenden Bäumen im B-Plangebiet aufgehängt. Alternativ können die Kästen an Bäumen in der näheren Umgebung des Gebietes angebracht werden. Die Maßnahme muss vor Beginn der Fällung des Höhlenbaums / der Höhlenbäume erfolgt sein. Die Anbringungsorte der Kästen sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung auszuwählen und anschließend zu dokumentieren. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und instand zu halten.

CEF2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Aufhängen von Fledermauskästen an Bäumen (bei Bedarf)
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere sollen für Fledermäuse geeignete Nistkästen an dauerhaft bestehenbleibenden Bäumen im B-Plangebiet oder an Bäumen im näheren Umfeld des Gebietes aufgehängt werden. Die Maßnahme muss vor Beginn der Fällung des Höhlenbaums / der Höhlenbäume erfolgt sein. Die Anbringungsorte der Kästen sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung auszuwählen und anschließend zu dokumentieren. Die Kästensind jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und instand zu halten.

CEF3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Anlage lockerer Gebüsche / Hecken mit Gras- / Krautsäumen
Anlage von lockeren, niederen Gebüsch / Hecken mit Gras- / Krautsäumen im räumlichen Zusammenhang sowie in räumlicher Nähe zu einem Baum erster Ordnung. Die Maßnahme dient dem Ausgleich für den Funktionsverlust bestehender Gehölze innerhalb des geplanten Gebietes als Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten wie den Stieglitz. Im vorliegenden Fall kann eine ausgleichende Fläche von ca. 1000 m² im B-Plangebiet angesetzt werden. Die Fläche der neu zu pflanzenden Gebüsch- und Heckenstrukturen entspricht somit ca. 1000 m². Hierzu werden die an das B-Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Westen oder Norden vorgeschlagen. Als Pflanzmaterial sind heimische, standortgerechte Laubgehölze, Stauden (bevorzugt samen tragende Korbblütler) und Wildkräuter zu verwenden. Korbblütler und Wildkräuter dienen u. a. dem Stieglitz als Nahrungsgrundlage im Umfeld des Bruthabitats. Bei der Neupflanzung von Sträuchern muss darauf geachtet werden, dass diese bereits eine Mindesthöhe von 2m haben, damit sie bereits im Jahr nach der Pflanzung als Niststandort dienen können. Die Höhe der Gebüsche / Hecken sollte 3m nicht überschreiten, was entweder durch Verwendung niedrig wüchsiger Arten oder durch bedarfsweise Heckenpflege gewährleistet werden muss. Es wird eine einmalige Mahd der Gras- / Krautsäume Mitte September empfohlen.

CEF4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Aufwertung einer Waldfläche und Entwicklung eines Waldmantels als Haselmauslebensraum
Durch die Baumaßnahme geht mit dem Gehölzbestand auf der zentralen Halde Haselmaus-Lebensraum in einer Größenordnung von mindestens 0,86 ha (Fläche in Aufsicht) verloren. Um diesen Verlust ausgleichen und den potenziell umgesiedelten Tieren ausreichend Lebensmöglichkeiten zu bieten, ist die Auswertung einer etwa gleichgroßen Waldfläche im räumlichen Zusammenhang zum B-Plangebiet vorgesehen. Hierfür wird derzeit eine geeignete Fläche gesucht. Die CEF-Fläche muss bis zu Beginn der Umsiedlung der Haselmaus vollständig hergestellt sein. Um die Habitatkapazität der vermutlich schon durch Haselmause besiedelten Ausgleichsfläche zu erhöhen, werden voraussichtlich folgende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt:
- Entnahme von jungen Fichten zur Auslichtung des Bestandes
- Unterpflanzung mit geeigneten Sträuchern
- Entwicklung eines naturnahen Waldmantels durch Strauchpflanzungen. Die Sträucher sollen die von der Haselmaus benötigten Nahrungskomponenten (Pollen, Nektar, fettreiche Samen und Früchte) über die gesamte Aktivitätszeit hinweg zur Verfügung stellen
- Anlagen von Totholzhaufen als Überwinterungsplätze für Haselmäuse
- Aufhängen von Haselmauskobeln als Schlafplätze für Haselmäuse oder zur Jungenaufzucht
Sobald eine geeignete Fläche gefunden ist, wird die Maßnahme für die Fläche konkretisiert.

CEF5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
Aufhängen von Haselmauskobeln in angrenzenden Gehölzen und auf der CEF-Fläche
Für den Verlust von Quartieren der Haselmaus insg. Mindestens 20 Haselmauskobeln (Typ 2 KS der Fa. Schwieger-Natur oder vergleichbares Produkt) an bestehenbleibenden Bäumen in der CEF-Fläche, sowie im südlichen und westlichen Gehölzbestand des B-Plangebietes aufgehängt. Die Haselmauskobel, die von den Haselmäusen als Schlafplatz oder zur Jungenaufzucht genutzt werden können, erhöhen das Höhlenangebot in den vermutlich bereits durch Haselmause besiedelten Gehölzbeständen. Die Anbringungsorte der Kästen sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung auszuwählen und anschließend zu dokumentieren. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren, bei Bedarf zu reinigen und instand zu halten.