

**1. Festsetzungen durch Planzeichen  
M 1:1000**



- 1. Zeichenerklärung für die Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
- 1.2.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl, 0,3 als Höchstgrenze
- 1.2.2 GFZ 0,35 Geschossflächenzahl 0,35 als Höchstgrenze
- 1.2.3 WH 6,5 m Wandhöhe, 6,5 m als Höchstgrenze
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 1.3.1 Baugrenze
- 1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 1.4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)
- 1.4.2 Anlage einer Streuobstwiese
- 1.4.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Baugrundstücke: im Bereich der Pflanzzone ist je angefangene 10m Parzelllänge 1 Obstbaum (Hochstamm) oder eine 2-reihige Hecke auf mind. 3m Länge zu pflanzen
- 1.4.4 Baum zu pflanzen, freier Standort im Bereich zwischen Straße und Baugrenze (Lage im Planbild stellt Hinweis / Empfehlung dar). Je angefangene 30m Parzelllänge entlang der Straße ist mindestens 1 standortheimischer Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen
- 1.5 Sonstige Planzeichen**
- 1.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblattes 1 zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2" (§9 Abs. 7 BauGB)
- 2. Zeichenerklärung für Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- 2.1 Bestehende Flurstücksgrenze, Grenzstein
- 2.2 Flurstücksnummer
- 2.3 Bestehende Hauptgebäude mit Haus-Nr. und Nebengebäude
- 2.4 Höhengschichtlinien (Urgelände), 1 m - und 0,5 m -Schichten

- 2.5 In der bayerischen Biotopkartierung erfasster Biotop
- 2.6 Vorgeschlagene Aufteilung zu Parzellen mit Parzellnummer
- 2.7 Geltungsbereich des ursprünglichen Grünordnungsplans mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2"
- 2.8 Festsetzungen im Geltungsbereich des ursprünglichen Grünordnungsplans mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2"

**II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- 1. Allgemein**
- 1.1 Abstandflächen: Es sind die Abstandflächen gem Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 2. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die GRZ darf max. 0,3 betragen und die GFZ max. 0,35. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- 3. Bauweise**
- 3.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Das Verhältnis zwischen Länge zu Breite muss bei Hauptgebäuden mindestens 1,3 : 1 betragen (rechteckiger Baukörper)
- 4. Gebäude**
- 4.1 Hauptgebäude  
Dachform: Symmetrische Satteldächer  
Dachneigung: 18 Grad bis 35 Grad  
Dachgaube: Dachgauben sind ab 30 Grad Dachneigung, max. 2 Stück pro Dachfläche, max. 1,75 m² Ansichtsfläche zulässig.  
Quergiebel: 1 Querhaus, max. 45 % der Gebäudelänge. Dachneigung wie Hauptdach  
Wandhöhe: max. 6,50 m, gemessen von Schnittkante Wand / Dachhaut ab natürlichem Gelände
- 4.2 Nebengebäude und Garagen  
Dachform: Flachdächer sind unzulässig  
Dachneigung: 22 Grad bis 35 Grad  
Wandhöhe: max. 3,5 m gemessen von Schnittkante Wand / Dachhaut ab natürlichem Gelände  
Garagenstandort: Abstand zur öffentlichen Erschließungsstraße mind. 5 m, sofern die Garageneinfahrt straßenseitig liegt.  
Garagenvorplatz: Versickerungsfähige Beläge mit offenen Fugen.
- 5. Einfriedungen**
- 5.1 Zulässig sind nur Einfriedungen mit Punktfundamenten für Zaunpfosten ohne durchlaufenden Sockel. Zwischen der Oberfläche des fertigen Geländes und der Unterkante von Zaunfeldern ist ein Abstand von mindestens 15 cm freizuhalten.

**6. Geländeveränderungen**

- 6.1 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von mehr als 1 m Höhe sind nicht zulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind nur im Bereich von 3m um Haupt- und Nebengebäuden und bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.
- 7. Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung: Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. (1) Nr. 14 BauGB)**
- 7.1 Nutzung und Entsorgung von Niederschlags- und Drainagewasser  
Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und soweit möglich zu nutzen oder zu versickern.  
Der Dachfläche des Hauptgebäudes zugeordnet ist eine Regenwasser-Zisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m³ zu errichten. Das von der Zisterne als Überschuss anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist zu versickern.  
Drainagewasser darf nicht in den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist ebenfalls zu versickern.
- 8. Gehölzpflanzung, Pflanzqualitäten, Mindestpflanzgrößen, zulässige Pflanzenarten und Sorten (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB, § 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)**
- 8.1 Gehölzpflanzungen  
Die für eine Parzelle festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen. Festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Gehölze bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 8.2 Pflanzqualitäten und Pflanzgrößen  
Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 -14 cm oder als Heister, 2x verpflanz, mit einer Größe von mindestens 150 -200 cm zu pflanzen. Obstgehölze sind als Hochstamm zu pflanzen.  
Sträucher sind als 2x verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mindestens 60 - 100 cm zu pflanzen.
- 8.3 Zulässige Arten und Sorten  
Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze einschließlich Obstgehölzen zulässig. Generell unzulässig sind gebietsfremde Gehölzarten (wie z.B. Edeltannen, Edellichten, Zypressen und Thujen), sowie alle übrigen Gehölze, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelfärbung aufweisen.  
Innerhalb der festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „Ostbayerisches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.
- 8.4 Pflegemaßnahmen  
Der Rückschnitt von Sträuchern in zeitlichen Intervallen von 5-10 Jahren ("auf den Stock setzen") ist zulässig.

**9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB, § 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)**

- 9.1 Ausführung von Wegebelägen in privaten Grundstücken  
Wasserundurchlässige, versiegelnde Belagsarten wie Asphalt oder engfügig verlegtes Betonpflaster sind lediglich im notwendigen Fahrstreifen der Zufahrt zur Garage sowie in zugehörigen Rangierbereichen mit einer Fläche bis maximal 50 m² zulässig. Nicht als Fahrstreifen genutzte Flächen (Stellplätze u.ä.) sind mit mindestens teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrassen) auszubilden.  
Das von versiegelten oder teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll bevorzugt in angrenzende Grünflächen zur breitflächigen Versickerung abgeleitet werden. Die Entstehung von Wildwasserabfluss in benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.
- 9.2 Einsatz von Pestiziden  
Der Einsatz von Pestiziden (Herbizide, Fungizide, Insektizide u. ä.) ist nicht zulässig.
- 9.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Für die Fläche wird als Zielzustand "Streuobstwiese (mit extensiv genutztem, möglichst artenreichem Grünland)" festgesetzt. Die Fläche ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss anzulegen und zu bepflanzen.  
In der Streuobstwiesenfläche ist zur Artenreicherung des Grünlandes über zwei Jahre geeignetes Mähgut von artenreichen örtlichen Grünlandflächen aufzubringen oder eine geeignete, standortgerechte Regio-Saatgutmischung ("Grundmischung" (Frischwiese); 70% Gräser, 30% Kräuter; HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend. Ansaatmenge: 3 g/m²) anzusäen. Eine entsprechende Saatbeetvorbereitung (z. B. Anreisen der Grasnarbe mit Egge oder Wiesenschleppel) ist zulässig.  
Das Grünland ist dauerhaft zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchmäh ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni.  
Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorierungen sind generell unzulässig.
- 9.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen  
Die im Geltungsbereich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen für die durch die Bebauung und Erschließung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft. Den Bauparzellen wird hierbei die Ausgleichsfläche im Südteil der jeweiligen Parzelle zugeordnet. Der Parzelle 2 wird zusätzlich die Ausgleichsfläche zugeordnet, die im Ausgleichs-Bebauungsplan "Unterer Daxstein" (Marktgemeinde Schöllnach) festgesetzt wird.

**III. Hinweise**

1. Immissionsschutz  
Die ortsüblichen Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Felder sind hinzunehmen.
2. Erschließung
- 2.1 Trinkwasser/Abwasser: Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen durch den Anschluss an die zentralen Einrichtungen der Gemeinde
- 2.2 Zufahrt: Die Zufahrt zu den Bauparzellen erfolgt über die Gemeindestrasse
- 2.3 Versorgungsunternehmer: Vor Baubeginn sind die Versorgungsunternehmen und Leitungsträger zu verständigen.

**IV. Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.02.2020 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 05.02.2020 hat in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 05.02.2020 hat in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom xx.xx.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom xx.xx.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Lalling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2020 das Deckblatt Nr. 1 zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2020 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt  
Lalling, den xx.xx.2020
- .....  
N. N., 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen "WA Euschertsfurth III BA 2" wurde am xx.xx.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.  
Lalling, den xx.xx.2020
- .....  
N. N., 1. Bürgermeister

Maßstab  
1:1000

**Deckblatt 1**  
zum Grünordnungsplan mit planlichen Festsetzungen  
**WA Euschertsfurth III BA 2**  
Gemeinde Lalling, Landkreis Deggendorf, Reg.-Bez. Niederbayern

Planunterlagen:  
Digitale Flurkarte (DFK) 2019  
Digitales Orthophoto (DOP20), Stand 2019

Höhenschichtlinien:  
Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laserscan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m-Höhenschichtlinien.  
Aufgrund von Messungsgenauigkeiten können Höhen-Abweichungen bis ca. 20 cm auftreten.

Untergrund / Baugrund:  
Aussagen oder Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte und aus Zeichnungen, Bildern oder Text nicht abgeleitet werden.

**Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen Verfahrensvermerke**

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

Verwendung für Bauzwecke:  
Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist kein Bauplan. Maße und Höhenangaben können nicht für Bauzwecke verwendet werden!

Planungsträger:  
Gemeinde Lalling  
Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28, 94551 Lalling  
Tel.: 09904 / 8312-0  
Fax: 09904 / 8312-128  
E-Mail: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

Entwurf Deckblatt:  
  
plan.werk landschaft  
Georg Kestel, Landschaftsarchitekt  
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf  
Tel: 0991 / 341354, Fax: 0991 / 3792857  
E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Planbearbeitung / CAD / GIS: G. Kestel

Datum: 05.02.2020 Entwurfsverfasser:

Ursrungsplanung:  
Team Umwelt Landschaft G + S, Fritz Halser und Christine Pronold  
Dipl.Ing.e Landschaftsarchitekten  
Perlasergerstraße 3, 94469 Deggendorf  
Tel: 0991 - 3830433, Fax: 0991 - 3830986  
E-Mail: info@team-umwelt-landschaft.de

Planungsstand: 05.02.2020 **Deckblatt 1 - Entwurf**