



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

2. Gebäudegestaltung

WA 1 und WA 4:

Sattel-, Walim-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 9,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.
Als Straßenbezugspunkt ist die Mitte der Garagenzufahrt anzusetzen.

Garagen können im Gebäude integriert werden.

WA 2:

Sattel-, Walim-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 6,20 m

Als Wandhöhe gilt das Maß OK Straße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.
Als Straßenbezugspunkt ist die Mitte der Garagenzufahrt anzusetzen.

WA 3 - Geschosswohnungsbau mit Staffelfeschos:

Sattel-, Walim-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe: WH 2 an der Traufe 9,00 m
max. zulässige Wandhöhe: WH 1 OK Brüstung 6,75 m (Staffelfeschos)

Als Wandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt 418,50 m ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe (WH 2) bzw. OK Brüstung (WH 1)

WA 5:

Sattel-, Walim-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 7,20 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK der angrenzenden westlichen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.
Als Straßenbezugspunkt ist die Grundstücksmitte anzusetzen.

Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walim-: Dachneigung: 10° - 38°
Pultdach: Dachneigung: 5° - 12°

Allgemein:

Bei Pultdächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.

Dachdeckung:

Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten matten Rot- und Grautönen.
Bei Metalleindeckungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind ohne Aufständerung zu errichten.

Dachgauben, Quergiebel:

Dachgauben sind auf Dächern mit mind. 33° Dachneigung zulässig. Sie dürfen eine Außenbreite von bis zu 1,50 m haben und müssen zum Orlgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Zu anderen Gauben muss ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Es sind je Dachfläche 2 Gauben zulässig.

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bis Oberkante Pfette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

WA 1 und WA 2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22(2) BauNVO zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

WA 3 Es ist Geschosswohnungsbau mit max 12 WE zulässig.

WA 4 Es sind Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser gem. § 22(2) BauNVO zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist nur eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhäuser zulässig.
Es sind max. drei aufeinander folgende Hauseinheiten zulässig.

WA 5 Es sind Einzelhäuser gem. § 22(2) BauNVO zulässig.

Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete (§ 14 BauNVO) und verfahrensfreie gem. Art. 57 BayBO Nebenanlagen einmalig zulässig. Ausgenommen Garagen und Carports.

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Fläche für Garagen und Carports sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.
Je Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte sind 2 Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohneinheit - wie Einliegerwohnung - jeweils ein weiterer Stellplatz.
Im Geschosswohnungsbau ist je Wohneinheit ein Stellplatz vorzusehen.

Zusammengebauter Garagen z. B. Grenzgaragen, müssen die Dachflächen in gleicher Neigung und Höhe durchlaufen. Es ist die gleiche Dachdeckung zu verwenden. Die Dachgestaltung ist aufeinander abzustimmen.

WA 1 und WA 4:

Garagen dürfen im Gebäude integriert werden.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich. Die Zufahrten zum Grundstück sind planmäßig anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Direkt nebeneinander liegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinander zu zufügen.

max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Dachform/-neigung: Sattel- und Waldach: 10° - 38°, Pultdach 5°-12° oder Flachdach: 0° bis 5°
Dachdeckung: Bei Metalleindeckungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

WA3:

Abweichend zu Art. 7 (4) Satz 2 können bei WA 3 Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradräume als Grenzbebauung die Gesamtnutzfläche von 50 m² überschreiten und eine Einzellänge von bis zu 15m erreichen.
Die Gesamtlänge der Außenwände an der Grundstücksgrenze darf 35 m nicht überschreiten.

5. Gelände

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m in einem Abstand von bis zu 1,0 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden.
Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen.
Böschungswände bis zu einer Höhe von 1,50 m sind in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

6. Einfriedungen

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1 m – 1,20 m, Drahtzäune und Metallzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.
Um die Kleintierwanderung zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.
Lebende Zäune, freiwachsende und geschichtete Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zu gestalten. (siehe zu verwendende Gehölze).

7. Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Die Umsetzungen der Festsetzungen zur Grünordnung, Böschungswinkel, Maße Böschungswände sind über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

8. Abstandflächen

In **WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5** werden die Abstandflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung behandelt. In **WA 3** finden die Regelung für die Abstandflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung keine Anwendung. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, werden die Mindestabstände der Abstandflächen durch die Bauanträge geregelt.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO dürfen Grenzgaragen anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Allgemeines:

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind spätestens in der Planperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. der Gebäude fertig zu stellen.
Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BDg) entsprechen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grün- und Ausgleichsflächen wird die Verwendung der in Punkt 5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 6 beschriebenen Arten. Die Eingrünungsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Pflanzqualitäten:

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm oder v. Heister 150-200 cm
Obstbäume: Hochstamm, mind.2xv., STU 10-12 cm

In Gehölzhecken:

Bäume: v. Heister, 150-175 cm
Sträucher: v. Str. mind. 3-5 Triebe, 125-150 cm
Pflanzabstände: zwischen den Reihen 1,0 m und in den Reihen 1,5 m

2. Grenzabstände

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

3. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Pro 250 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubb Baum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!

4.1 zu verwendende Gehölze in Baugrundstücken

A) Bäume:	Malus domestica	Wild-Apfel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Prunus padus	Trauben-Kirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
B) Obstbäume bzw. Nussbäume	Juglans regia (in Sorten)	Walnuß
	Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten)	
C) Sträucher	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Hazel
	Cornus alba	Kornelkirsche
	Eunymus europaeus *	Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum	Leucernische
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus nigra	Holunder
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Beplanung Ziersträuchern zugelassen.

* nach der "offiziellen Liste gütiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 05.05.2000, Seite 8517 als giftige Pflanze einzustufen (siehe Anlage 1), welche am Kinderspielfeld nicht zu verwenden sind.

4.2 Unzulässige Pflanzenarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Edelkastanien oder Edellichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

4.3 Wiesenflächen

Die Neunsaaten sind mit autochthonem Saatgut mit hohem Staudenanteil vorzunehmen.

4.4 Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung mit Folien und/oder Schotter ("Schottergarten") ist unzulässig.

5. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt folgendermaßen:

1. Oberflächennasser aus Bauparzellen
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsräume abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden, welcher anschließend in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet wird.

Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind die folgenden Grundsätze zu beachten:

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist.
Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend gereinigt werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig.

2. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schutzwasserkanal einzuleiten.

VI. HINWEISE DURCH TEXT

1. Private Verkehrsflächen

Die Zufahrten zu Garagen oder privaten Stellplätzen über Straßenbegleitgrünflächen sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers herzustellen. Die Zufahrten stehen bis zum durchgehenden Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhalt der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichen Grund liegen.
Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fahrbahnrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randeinfassung (z. B. Bordstein 8x) auf 3 cm abgesenkt hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anlegern zu tragen. Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungseinrichtungen sind von den jeweils betroffenen Anlegern zu tragen.

2. Hinweise zur Grünordnung

Pflanzenspezifische Hinweise:

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.

Pflege:

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Holzhacksel zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sicherstellung des Pflanzraumes:

Straßenbäume: Pflanzgrube 8m², 1,5 bis 2 m tief
gütesicheres Baumsubstrat
Gehölzflächen: Auftrag Oberboden 40 cm
Rasenflächen: Auftrag Oberboden 10 - 20 cm

Ökologisches Bauen:

Zur Information über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung "Ökologisches Bauen" des BUND-NATURSCHUTZ hingewiesen.
Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten!!

Pufferstreifen zum Biotop:

Auch während der Bauphase darf die mit der "Linie" festgesetzte Fläche nicht als Lager benutzt werden.

3. Hinweise zum Gesundheitswesen

Bei der Zulassung von Brauchwasserentzugsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasserentzugsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzumelden. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Weisung der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

4. Winterdienst

Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeablagern im Bereich der Zufahrten und Zugänge durch den Winterdienst gerechnet werden muss.
Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den darauf vorhandenen Anlagen aus der Durchführung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Gemeinde zu.

5. Hinweise zum Brandschutz:

Löschwasserversorgung:

Das Hydrantennetz ist nach den Vorschriften des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) auszubauen. Gegebenfalls ist der Löschwasserbedarf nach den Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Sicherheitsabstand:

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

6. Hinweise zur Landschaftspflege:

Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dämpfen.

7. Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.
Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DStChG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DStChG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Arbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Jägerhölz II"

Gemeinde Lalling
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich: Größe von rund ca. 9.915 m²

Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 48, 48/2, 48/3, 48/4, Gemarkung Lalling



VERFAHREN

1. **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Der Bauausschuss des Stadtrates hat in der Sitzung vom 02.12.2020 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsbüchlich bekannt gemacht

2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bauausstellung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bauausstellung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. **Öffentliche Auslegung**
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis (frist: 1 Monat)

6. **Satzungsbeschluss**
Die Stadt hat mit Beschluss vom die Bauausstellung in der Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Ort Lalling
.....
Michael Reilberger
1. Bürgermeister

7. **Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss zu der Bauausstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Ort Lalling
.....
Michael Reilberger
1. Bürgermeister

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH
Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 0 99 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Entwurfsverfasser:
Vorentwurf: 02.12.2020
Entwurf:
Fassung: