



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
- 2. Bauweise, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
- 3. Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
- 4. Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
- 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

- 6. Sonstige Planzeichen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Straßenbäume - gemischte Pflanzung von: Wollpappel Malus tchonoskii, Hopfenbuche Ostrya carpinifolia, Traubeneiche Quercus pedunculata, Weißbuche Fraxinus excelsior, Feldahorn Acer campestre 'Elegant', Hornbuche Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Winterlinde Tilia cordata 'Bot'ige. Eine logenbällige Standortverschiebung um bis zu 5 m ist erlaubt.
- Einzelhausbebauung
- Einzelhaus- und Doppelhausbebauung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- geplante Parzellengrenzen mit Parzellennummerierung
- vorgeschlagene / bestehende Gebäude
- Höhenlinien Uergelände
- bestehende Gehölze
- Flurgrenze/-nummer
- Flächen für Wasserwirtschaft: Unterirdische Regenabführung, oberhalb des Geltungsbereichs
- Verfahrensfreie Nebenanlagen sind unzulässig

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ausgleichsfläche
- Grenze der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Ausgleichsfläche
- Höhenlinien Uergelände
- bestehende Gehölze
- Flurgrenze/-nummer
- Flächen für Wasserwirtschaft: Unterirdische Regenabführung, oberhalb des Geltungsbereichs
- Verfahrensfreie Nebenanlagen sind unzulässig

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
 max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,4

2. Gebäudegestaltung
 Wandhöhe
WA 1 und WA 4: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 9,00 m
 Sattel-, Pultdach:
 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 südlichen Grundstücksgrenze anzusetzen. Bei Parzelle 12 ist als Straßenbezugspunkt die süd-westliche Grundstücksecke anzusetzen.

Garagen können im Gebäude integriert werden.

WA 2: Sattel-, 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 nördliche Grundstücksmitte anzusetzen.

WA 3 - Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss:
 Satteldach: max. zulässige Wandhöhe: WH 2 an der Traufe 9,00 m
 max. zulässige Wandhöhe: WH 1 OK Brüstung 6,75 m (Staffelgeschoss)
 Für erschließungstechnische Aufbauten sind Baukörper bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² mit einem begrünten Flachdach bis zu einer Höhe von 9,50 m OK Attika zulässig.

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), bzw. OK Attika.

WA 5: Sattel-, 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
WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5: symmetrisches Satteldach
 Pultdach:
 Dachneigung: 15° - 32°
 Dachneigung: 5° - 12°

Allegemein: Bei Pultdächern muss die Dachneigung dem Hang folgen.

WA 3: symmetrisches Satteldach
 Dachneigung: 15° - 32°
 für erschließungstechnische Aufbauten sind Baukörper bis zu einer Grundfläche von max. 25 m² mit einem begrünten Flachdach zulässig.

Dachdeckung:
 Zulässig sind kleinformatige Deckungen in gedeckten matten Rol- und Grautönen. Bei Metalldeckungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55929-8 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 Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Zu anderen Gouben muss ein Abstand von 2,50 m eingehalten werden. Die Oberkante von Gouben muss mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Es sind je Dachfläche 2 Gouben zulässig.

Fensterlose Kniestücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über Oberkante Plette, gemessen ab Oberkante fertiger Fußböden zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen
 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

WA 1 WA 2 und WA 4: 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 sind max. 12 WE innerhalb eines Gebäudes 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. Vor Garagen muss ein Abstand von min. 3 m bis zur öffentlichen Erschließungsstraße eingehalten werden. 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.

Zusammengebauete 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 pflanzengemäß 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 anzulegen.

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.

WA 1
 Dachform: werden die Garagen nicht im Gebäude integriert, sind nur begründete Flachdächer zulässig.

WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5
 Dachform/-neigung: Satteldach: 15° - 32°, Pultdach 5°-12° oder Flachdach: 0° bis 5°
 Dachdeckung: Bei Metalldeckungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 55929-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.

WA 3
 Abweichend zu Art. 7 (4) Satz 2 können bei WA 3 Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll- und Fahrradabfälle als Grenzbebauung die Gesamtnutzfläche von 50 m² überschreiten und eine Einzeltiefe von bis zu 1,5m 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. Stützwerke sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der östlichen Grenze des Baugelbietes sind Böschungsbis zu einer Höhe von 1 m und einem Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude (z. B. Doppelhaus, Garage, Nebengebäude) bis zur Grenze verändert werden. Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen.

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.
 Im die Kleintierwanderung, zu gewährleisten, muss der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Alternativ ist entlang der Grundstücksgrenze die Pflanzung einer geschulten Hecke im Abstand von min 1,00 m zum öffentlichen Grund zulässig. Folgende Arten dürfen in dieser Hecke in Mischung gepflanzt werden:

Feldahorn Hornbuche Kornelkirsche Weißdorn Rothdorn Liguster Gemeine Heckenkirsche Gala-Johannisbeere	Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Crataegus coccinea Fagus sylvatica Liguster vulgaris Lonicera xylosteum Ribes aureum
	Hecke im Sommer
	Heckenschnitt im Februar rundes Profil

7. Bauvorlagen
 Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenanlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Gelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenlinien sind nach oben zu gewährleisten. Die Umsetzungen der Festsetzungen zur Grünordnung, Böschungswinkel, Maße Böschungswände sind über einen qualifizierten Freiliegungsentwurfsplan nachzuweisen.

8. Abstandsflächen
 Es werden die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung behandelt.

Abweichend von Art. 6 Abs. 7 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 (BdS) entsprechen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in privaten Grün- und Ausgleichsflächen wird die Verwendung der in Punkt 4.1 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.2 beschrieben Arten. Die Einzelgrünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

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

2. Grenzabstände
 Sichtblende 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
 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

4. Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke
 Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugelbietes mindestens ein Laubbauer 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:	Wild-Apfel Vogel-Kirsche Trauben-Kirsche Eberesche Feld-Ahorn Hornbuche
Malus domestica Prunus avium Prunus padus Sorbus aucuparia Acer campestre Carpinus betulus	

B) Obstbäume bzw. Nussbäume	Walnuss Obstbäume (traditionelle und krankheitsresistente Sorten)
Juglans regia (in Sorten)	

C) Sträucher	Hortziegel Hasel Kornelkirsche Pfaffenhütchen Heckenkirsche Liguster Weißdorn Rosa canina Sais coprea Sambucus nigra Viburnum opulus Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea Cornus ovellana Cornus mas Euconymus europaeus * Lonicera xylosteum Liguster vulgaris Crataegus monogyna Rosa canina Sais coprea Sambucus nigra Viburnum opulus Viburnum lantana	

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

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

4.2 Unzulässige Pflanzenarten
 Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarreren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelabfärbung wie Eukalypten oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw., sowie alle Trauer- oder Hängeförmigen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

4.3 Wiesenflächen
 Die Neusaaten 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 Entsorgungleitungen
 Die festgesetzten Pflanzabstände sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Planung 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. Oberflächenwasser aus Bauparzellen
 Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es ist zu sammeln und einem neu zu errichtenden Regenwasserkanal zuzuführen. Über diesen und eine geplante Regenrückhalteeinrichtung wird es in einen am südlichen Ortsrand bestehenden verehrteten Bachlauf eingeleitet. Für die gesamte Oberfläche des Planungsbereiches ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine eventuelle Voreinigung des Regenwassers vor der Einleitung in den Vorfluter ist im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festzulegen.

Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind folgende Grundsätze einzuhalten:
 Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
 Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
 Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind zum Schutz des Vorfluters zu vermeiden.

2. Schmutzwasserentsorgung
 Das anfallende Schmutzwasser ist einem neu zu errichtenden öffentlichen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die Kläranlage Lalling zuzuführen.

V. TEXTLICHE HINWEISE ZUM AUSGLEICH

Der Ausgleich erfolgt in der privaten Ökotoptfläche ÖPK-ObjektNr. 200721 - Eigentümer Manuel Wenig - im Landkreis Deggen Dorf, Gemeinde Grattersdorf, Flurstück 2549/3.

Die Ökotoptfläche ist dinglich gesichert durch Grundbucheintrag. Der Aufwertungs-faktor für die Fläche beträgt gem. Leitfaden 1,5. Der Aufwertungs-faktor für die Fläche beträgt gem. BayKornV 7 WP/m². Auf dem o.g. Flurstück werden abgechuht: 8.415 m² / 1,5 = 5.610 m² Die Abchuht erfolgt durch den Eigentümer der Ökotoptfläche.

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 Fichtabrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße komplett in Unterhaltspflicht der Anlieger. Die Unterhaltspflicht gilt auch für die Teilbereiche der Zufahrten, welche auf öffentlichem Grund liegen. Die Zufahrten zu den Grundstücken müssen im Bereich des durchgehenden Fichtabrandes der für die Erschließung bestimmten öffentlichen und bereits vorhandenen Straße mit einer Randentfassung (z. B. Bordstein BK) auf 3 cm abrecht hergestellt werden. Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig. Die Kosten sind von den Anliegern zu tragen. Die Kosten für das eventuell erforderlich werdende Versetzen von Straßenbeleuchtungsgeräten sind von den jeweils betroffenen Anliegern zu tragen.

2. Hinweise zu Starkereignissen
 Es wird auf die Folgen von Starkereignissen hingewiesen und folgende Empfehlungen aufgeführt: Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche. Es sollen Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

3. Hinweise zur Grünordnung
 Pflanzenbehandlungsmittel: 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 Holzäxcel zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sicherstellung des Pflanzraumes: Straßenbäume: Pflanzgrube 8m², 1,5 bis 2 m tief Gutesichertes Baumsustrat Gehölzflächen: Auftrag Oberboden 40 cm Rosenflächen: 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!!

Grenzabstände: Die Grenzabstände für Bäume und Sträucher sind entsprechend Art. 47 AG BGB zu beachten.

4. Hinweise zum Gesundheitswesen
 Bei der Zulassung von Brauchwassererwärmungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweiligen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwasser-nutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt aufgefodert anzuzeigen. Eine Befestigung des Fach-betriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5. Wasserwirtschaft
 Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist die Anlagenvorordnung - VAW5 - einschlägig.

6. Winterdienst
 Aufgrund der exponierten Lage wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass mit Schneeabblagerungen 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 Durch-führung des Straßenwinterdienstes erwachsen, stehen dem Eigentümer keine Ersatzansprüche durch die Gemeinde zu.

7. Hinweise zum Brandschutz:
 Löschwasserversorgung: Das Hydrantenetz 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 Freizeitanlagen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

8. Hinweise zur Landwirtschaft:
 Die bei fachgerechter Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachten Emissionen in Form von Staub, Gerüchen etc. sind von den Anwohnern zu dulden.

9. Bodendenkmäler:
 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt! Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DschG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7, 1 DschG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Bei im Zuge von Bauarbeiten zu Tage tretenden Funden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu verständigen.



Ausgleichsfläche: private Ökotoptfläche
 Fl. Nr. 2549/3 Gem. Grattersdorf, Gem. Wising
 M1:1.000

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Höhengöl II"

Gemeinde Lalling
 Landkreis Deggen Dorf
 Regierunqsbezirk Niederbayern

Geltungsbereich: Größe von rund ca. 9.915 m²
 Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 48, 48/2, 48/3, 48/4, Gemarkung Lalling
 Ausgleichsfläche: private Ökotoptfläche: Größe von rund ca. 5.610 m²
 Betroffene Grundstücke: Fl. Nr. 2549/3 TF, Gemarkung Wising, Gemeinde Grattersdorf, Landkreis Deggen Dorf

M 1 : 1.000

VERFAHREN

- 1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.2020 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 02.12.2020 hat in der Zeit vom 03.03.2021 bis 05.04.2021 stattgefunden.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 02.12.2020 hat in der Zeit vom 03.03.2021 bis 05.04.2021 stattgefunden.
- 4. Öffentliche Auslegung
 Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 01.06.2021 in der Zeit vom 17.06.2021 bis einschließl. 30.07.2021.
- 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 01.06.2021 in der Zeit vom 17.06.2021 bis 30.07.2021 (Frist: 1 Monat).
- 6. Ermittelte Öffentliche Auslegung
 Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 02.11.2021 in der Zeit vom 11.11.2021 bis einschließl. 14.12.2021.
- 7. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 02.11.2021 in der Zeit vom 11.11.2021 bis 14.12.2021.
- 8. Satzungsbeschluss
 Der Gemeinderat Lalling hat mit Beschluss vom die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 81 Abs. 2 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GG in der Fassung vom 22.12.2021 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
 Ort Lalling
 Michael Reilberger
 1. Bürgermeister

Ort Lalling
 Michael Reilberger
 1. Bürgermeister

BOLLWEIN
 GEMEINSCHAFT VON ARCHITEKTEN mbH
 Stadtplatz 9 | 94209 Regen | Tel. 099 21 97 17 06 - 0 | bollwein-architekten.de

Entwurfsverfasser:
 Vorentwurf: 02.12.2020
 Entwurf: 26.05.2021
 Erneuter Entwurf: 13.10.2021
 Fassung: 22.12.2021