



## I. Festsetzungen durch Planzeichen - M 1:1000

### I. Festsetzungen durch Planzeichen M 1:1000, Ausgleichsflächen A2.1 und A2.2 (westlich Dösing)

- 2. Zeichenerklärung für Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- 2.1 Bestehende Flurstücksgrenze, Grenzstein
  - 2.2 Flurstücknummer
  - 2.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - 2.4 Höhenschichtlinien (Urgelände), 1m- und 0,5m-Schichten
  - 2.5 Graben, Bachlauf mit Grabenböschungen
  - 2.6 In der bayerischen Biotopkartierung erfasster Biotop
  - 2.7 Gesetzlich durch § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützter Biotop
  - 2.8 Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald" (gesamtes Planbild Bebauungsplan)
  - 2.9 Mögliche Aufteilung zu Parzellen mit Parzellennummer
  - 2.10 Sichtfelder (summiert für Parzellenzufahrten und Straßen-Einnärrnung)
  - 2.11 Anbauverbotszone Kreisstraße (10 m von Fahrbahnkante)
  - 2.12 Mögliche Trassen für Ableitung von Regenwasser (gedrosselter Abfluss aus Rückhalt) zum Vorfluter

## II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
    - 1.1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
    - 1.2.1 0,30 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze; s. Nutzungsschablone
    - 1.2.2 7,5 Wandhöhe für Hauptgebäude, 7,5 m als Höchstgrenze (s. II.1.3)
  - 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - 1.3.1 o offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
    - 1.3.2 Baugrenze
  - 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 1.4.1 Straße Verkehrsfläche (einschließlich Banketten, Böschungen, Straßenbegleitgrün u. ä.)
    - 1.4.2 PWI Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg
    - 1.4.3 Einfahrtbereich: pro Parzelle ist eine Einfahrt zulässig
  - 1.5 Ver- und Entsorgung, Flächen für die Regenwasserableitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)
    - 1.5.1 Trafostation
    - 1.5.2 Wasserversorgung, Fernwasser
    - 1.5.3 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
    - 1.5.4 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Drosselung des Abflusses
  - 1.6 Grünflächen; 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, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
    - 1.6.1 Private Grünfläche. Zweck: Ökologischer Ausgleich, Ortsrandausbildung, Gewässerschutz
    - 1.6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgangs- und Zielzustand sowie Ausgleichsmaßnahmen: siehe II.10.1 und Umweltbericht
    - 1.6.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
    - 1.6.4 Baum zu pflanzen, mit Festsetzung der Lage
    - 1.6.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (frei wachsende Hecke, mindest. dreireihig)
    - 1.6.6 Empfohlene weitere Strauch- und Baumstandorte (z. B. Bäume gemäß II.9.2.1; Lage im Planbild stellt Hinweis dar)
  - 1.7 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - 1.7.1 GA/CP Fläche für Nebenanlagen: GA/CP: Garage, Carport
    - 1.7.2 Mit Leitungsrechten (z. B. für Schmutz- und Regenwasserkanal) zu belastende Fläche
    - 1.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

890 x 500 mm · Plotdatum: 13.08.2024

- 8. Anlage von Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 15 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)**
- 8.1 Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen zulässigen baulichen Anlagen überbauten Freiflächen der privaten Baulandstücke sind wasserbaufähig zu belassen oder herzurichten und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit es sich nicht um erforderliche Zufahrten, Terrassen, notwendige Wegeflächen o. ä. handelt.
  - 8.2 Die Böschungs- und Randflächen entlang der Kreisstraße und an den Zufahrten zu den Parzellen sowie sonstige geeignete Restflächen sind durch Mähgutübertragung oder durch Ansaat als artenreiches, extensiv zu pflegendes Grünland anzulegen und durch geeignete Pflege dauerhaft zu erhalten. Für eine Ansatz ist, sofern eine örtliche Mähgutübertragung nicht möglich ist, im Naturraum gewonnenes Saatgut oder eine zertifizierte, standortgerechte Regio-Saatgutmischung zu verwenden (Grundmischung / Frischwiese; 70% Gräser, 30% Kräuter; "HK 19 / UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und angrenzend", Ansatzmenge: 5 g/m<sup>2</sup>).
  - 8.3 Der Einsatz von Pestiziden (Herbizide, Fungizide, Insektizide u. ä.) ist nicht zulässig.
- 9. Erhalt und Pflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB, § 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)**
- 9.1 Erhalt von Gehölzen: In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch geeignete Gehölze der gleichen Größenklasse aus den Listen unter II.9.2.5 zu ersetzen.
  - 9.2 Pflanzung von Gehölzen
  - 9.2.1 Pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der zulässigen Arten und Sorten zu pflanzen. Die durch Planzeichen I.1.6.4 zur Pflanzung an bestimmten Standorten innerhalb der jeweiligen Parzelle und außerhalb der privaten Grünflächen festgesetzten Gehölze werden angeschnitten.
  - 9.2.2 In der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (I.1.6.5: Ausgleichsfläche Typ A1.2) ist eine mindestens dreireihige, frei wachsende Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß Listen II.9.2.5 zu pflanzen. Reihenabstand 1m, Abstand in der Reihe 1,2 m, Pflanzung im Dreiecksverbund, Sträucher Gruppen von 2-5 Pflanzen je Art, mit einem Anteil von 10 % Bäumen 1. oder 2. Ordnung. Im "Waldmantel" (Ausgleichsfläche Typ A2.1) ist eine drei- bis vierreihige Pflanzung (buchtiger Verlauf an der äußeren Seite zum Grünland) analog zur Heckenaufzucht anzulegen. Hierbei sind in der ersten und teilweise in der zweiten Reihe unmittelbar am Wald Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.
  - 9.2.3 Die für eine Parzelle festgesetzten Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen. Zur Pflanzung festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze gleicher Ordnung zu ersetzen.
  - 9.2.4 Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (Sichtfreihaltung, Leitungstrassen u. ä.) bis zu 3 m abgewichen werden. Die entlang der Regener Straße zu pflanzenden Bäume sind in einer Art und in möglichst gleichbleibender Entfernung zur Fahrbahnkante zu pflanzen.
  - 9.2.5 Die gesetzlichen Grenzabstände sind für alle Gehölzpflanzungen insbesondere an den Rändern zur freien Landschaft einzuhalten. Zur Fahrbahnkante der Kreisstraße (Regener Straße) ist ein Abstand von mindestens 6 m einzuhalten, soweit erforderlich, sind Verkehrsteilnehmer gemäß Richtlinie RPS durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzplanken) zu schützen.
  - 9.2.6 Pflanzenqualitäten und Pflanzrhythmen: Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
  - 9.2.7 Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm oder als Heister, 2x verpflanzt, mit einer Größe von mindestens 150 - 200 cm zu pflanzen. Obstgehölze sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche nur als Hochstamm oder als Wildform und Heister zulässig.
  - 9.2.8 Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mindestens 60 - 100 cm zu pflanzen.
  - 9.2.9 Zulässige Arten und Sorten: Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze aus den nachfolgenden Listen sowie Obstgehölze in örtlich bewahrten Sorten zulässig.
  - 9.2.10 Nicht zulässig sind
    - alle geblattfremden Gehölzarten (wie z. B. Edeltannen, Edelfichten, Zypressen und Thujen),
    - alle übrigen Arten und Sorten, sofern diese bizarre Wuchsformen, Trauer- oder Hängeformen oder züchterisch selektierte, auffällig unnatürliche Laub- und Nadelfärbung aufweisen,
  - 9.2.11 Innerhalb und am Rand zur festgesetzten privaten Grünfläche ist autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „Ostbayerisches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.
  - 9.2.12 Bäume 1. Ordnung / Grossbäume:
 

Spitz-Ahorn, Acer platanoides	Stieleiche, Quercus robur
Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus	Winter-Linde, Tilia cordata
Esche, Fraxinus excelsior *	Sommer-Linde, Tilia platyphyllos
Rotholz, Fagus sylvatica	Berg-Ulme, Ulmus glabra
Walnuss, Juglans regia	
  - 9.2.13 \* Verwendung nur, falls gegenüber dem Falschen Weißen Stängelbecherchen (*Hymenoscyphus fraxineus* bzw. *Chalara fraxinea*) resistente Sorten verfügbar sind.
  - 9.2.14 Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:
 

Feld-Ahorn, Acer campestre	Vogelkirsche, Prunus avium
Schwarz-Erle, Alnus glutinosa	Traubenkirsche, Prunus padus
Birke, Betula pendula	Wildbirne, Pyrus communis
Hainbuche, Carpinus betulus	Sal-Weide, Salix caprea
Eibe, Populus tremula	Vogelbeere, Sorbus aucuparia
Alle heimischen Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) als Hochstamm, in ortsüblichen, bewährten Sorten und auf schorfresistenter Unterlage oder in der Wildform als Heister.	
  - 9.2.15 Denkmalschutz: In Bezug auf denkmalgeschützliche Belange wird auf folgende gesetzliche Regelungen hingewiesen:
 

"Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige einer der Verpflichteten bereift die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit." (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
  - 9.2.16 "Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet." (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
  - 9.2.17 Einwirkungen aus der Landwirtschaft: Die ortsüblichen Immissionen aus der ordnungsgemäß Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sind hinzu zu nehmen.
  - 9.2.18 Stromanschlüsse: Für Kabel-Hausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis max. 1 bar gas- und wasserdrück sind, verwendet werden.
  - 9.2.19 Die Standardisierung für Hausanschlüsse deckt maximal 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, wird eine gesonderte, frühzeitige Absprache mit dem Versorger empfohlen.

## IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Lalling hat in der Sitzung am 20.03.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ranzing Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Plans in der Fassung vom 20.03.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Plans in der Fassung vom 20.03.2024 hat in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf des Plans in der Fassung vom xx.xx.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 beteiligt.
  5. Der Entwurf des Plans in der Fassung vom 23.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 öffentlich ausgelegt.
  6. Der Gemeinderat Lalling hat mit Beschluss vom xx.xx.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ranzing Ost", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024 als Satzung beschlossen.
  7. Ausgefertigt  
Lalling, den ..... 2024
- Michael Reitberger, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ranzing Ost", wurde am xx.xx.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Plan ist damit in Kraft getreten.  
Lalling, den ..... 2024
- Michael Reitberger, 1. Bürgermeister

## Gemeinde Lalling (Landkreis Deggendorf) Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ranzing Ost"

Fl-Nr. 5344 (TF), 5388/2 (TF), 5419/2, /3, /4, /5, 5542/16, 4076 (TF), Gemarkung Lalling

- Maßstab**  
1:1000
- 
- Planunterlagen:**  
Digitale Flurkarte, Stand 03.2024; DOP20, 2023; Teilfläche Luftbild aus Drohnenbefliegung
- Höhenschichtlinien:**  
Digitales Geländemodell DGM1 der Bawu. Landesvermessung, aus Laserscan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m- und 0,5m-Höhenschichtlinien. Aufgrund von Messungenauigkeiten können Höhenabweichungen bis ca. 15 cm auftreten.
- Untergrund / Baugrund:**  
- keine Angaben -
- Nachrichtliche Übernahmen:**  
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- Verwendung für Bauzwecke:**  
Der Bebauungsplan ist kein Bauplan. Maße und Höhenangaben können nicht unmittelbar für Bauzwecke verwendet werden!

- III. Hinweise**
1. Vogelschutz: Gemäß § 39 Abs. (5) BNatSchG dürfen Bäume, Hecken, Gebüsche und sonstige Gehölze in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
  2. Schutzmaßnahmen: Bei Baumaßnahmen sind angrenzende Flächen durch geeignete Absperrungen (Bauzaun o. ä.) vor Beeinträchtigungen und Befahrung zu schützen. Mittelbare Beeinträchtigungen z. B. durch Abschwemmung von Bodenteilen, Eintrag von Baustoffen u. ä. sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
  3. Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Regenwasser-Entsorgung: Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig. Auf die Bestimmungen der Niedrigwasserfreistellungsverordnung – NWfRV – und den hierzu gegebenen Technischen Regeln zu schadlosen Einleitungen von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - wird hingewiesen.
  4. Hinweise zum Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten: Zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten soll eine Eingangsbereiche, Oberkanäle von Lichtschächten und Außenliegende Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche geplant werden.
  5. Zudem sollen Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu verhindern.
  6. Denkmalschutz: In Bezug auf denkmalgeschützliche Belange wird auf folgende gesetzliche Regelungen hingewiesen:
 

"Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige einer der Verpflichteten bereift die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit." (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
  7. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet." (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)

- Lageplan M 1 : 1000**
- 
- Planungsträger:**  
Gemeinde Lalling  
vertreten durch 1. Bürgermeister Michael Reitberger  
Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28, 94551 Lalling  
Tel.: 09904 8312-0, Fax: 09904 8312-128  
E-Mail: poststelle@vgem-lalling.bayern.de

- Entwurf:**  
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
- Entwurfsverfasser:** Georg Kestel
- Planungsstand:** 23.07.2024
- Entwurf:** Entwurf