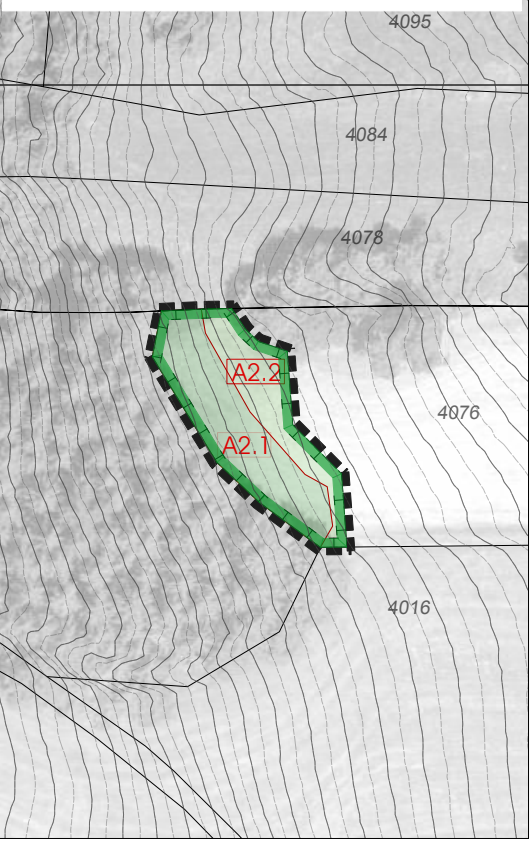


I. Festsetzungen durch Planzeichen - M 1:1000



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 Flurstücksnummer
 - 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-Einmündung)
 - 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

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
 - Die GRZ darf max. 0,30 betragen (siehe Planeinschrieb / Nutzungsschablone).
 - Die maximal zulässige Wandhöhe wird für Hauptgebäude an der talseitigen Traufseite zwischen dem mittleren natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut ermittelt.
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen (I.3.2.1 und I.1.7.1) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Bauweise, Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise nach § 22 Abs. (2) BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
 - Abstandsflächen: Es sind die Abstandsflächen gem Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Gebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
 - Hauptgebäude
 - Dachform: Sattel-, Walmdach, Ausrichtung des Hauptfirstes parallel zur längeren Gebäudeseite
 - Dachneigung: 10 Grad bis 35 Grad
 - Dachgauben: Dachgauben sind ab 30 Grad Dachneigung zulässig, max. 2 Stück pro Dachfläche, mit jeweils max. 1,75 m² Ansichtsfäche
 - Wandhöhe: max. 7,5 m (ermittelt gemäß II.1.3)
 - Nebengebäude, Garagen und Carports
 - Dachform: Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach
 - Dachneigung: 20 Grad bis 35 Grad (Satteldach), 5 bis 20 Grad (Pultdach)
 - Wandhöhe: max. 3 m
 - Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind nicht zulässig.
- Verkehrsflächen, Wegebefestigungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)
 - Zulässig sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge (z. B. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) oder unbefestigte Bauweisen; Ausnahmen, d. h. versiegelnde Beläge wie Asphalt oder engfügiges (Beton-)Pflaster sind lediglich für notwendige Zufahrten in einer Breite von maximal 3 m, für notwendige Wende- und Rangierbereiche vor Garagen / Carports, für notwendige Hauszugänge bis zu einer Breite von 1,5 m und für Terrassen zulässig.
- Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 20 BauGB)
 - Zulässig sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,2 m ab der Oberfläche des fertigen Geländes sowie frei wachsende Hecken mit Strauch- und Baumarten gemäß II.9.2.5. An den Innengrenzen zu benachbarten Parzellen sind auch Schnitthecken aus Laubgehälsen zulässig. Massive Einfriedungen durch Mauern sind generell unzulässig.
Bei der Errichtung von Zäunen sind ausschließlich Punktfundamente für Zaunpfosten, nicht jedoch durchlaufende Zaunsockel o. ä. zulässig. Zwischen der Oberfläche des fertigen Geländes und der Unterkante von Zaunfeldern ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizuhalten.
- Geländeveränderungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 17 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
 - In den privaten Bauparzellen sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen jeweils nur bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen ab dem Urgelände, zulässig. Stützmauern sind nur im Bereich von 4 m um Haupt- und Nebengebäuden und bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Die Höhenlagen von benachbarten Zufahrten, Garagen und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen.
Zu angrenzenden, festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zu Flächen mit Bindung zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung ist innerhalb der Parzellen in einem Streifen von 1 m Breite, zu Nachbargrundstücken ansonsten in einem Streifen von 0,5 m Breite das Urgelände unverändert zu belassen.
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.
 - Mit jedem Bauantrag, auch im Freistellungsverfahren, ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs, sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt. Zusätzlich ist der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe in Grundriss und Geländeschnitt einzutragen.
- Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung: Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
 - Das von versiegelten oder teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll bevorzugt in angrenzenden Grünflächen zur fähigen Versickerung, ansonsten ersatzweise zur Regenwasserbehandlung nach II.7.2 abgeleitet werden. Die Entstehung von Wildwasserabfluss in benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.
 - Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und soweit möglich zu nutzen (z. B. für Gartenbewässerung oder als Brauchwasser). Pro Parzelle ist für die Nutzung eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 3 m³ vorzusehen.
Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist zusammen mit dem Regenwasser zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.
In den durch Planzeichen für die Behandlung von Regenwasser festgesetzten Bereichen sind Einrichtungen zur Zwischenspeicherung und zur Drosselung des Abflusses von unbelastetem Regenwasser zu erstellen. Für die Zwischenspeicherung sind bevorzugt begrünte, naturnahe Mulden mit möglichst flachen Geländeneigungen zu errichten.

- Anlage von Freiflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 15 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
 - Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen zulässigen baulichen Anlagen überbauten Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit es sich nicht um erforderliche Zufahrten, Terrassen, notwendige Wegeflächen o. ä. handelt.
 - 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 Ansaat 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", Ansaatmenge: 5 g/m²).
 - Der Einsatz von Pestiziden (Herbizide, Fungizide, Insektizide u. ä.) ist nicht zulässig.
- Erhalt und Pflanzung von Gehölzen** (§ 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB, § 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
 - 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.
Alle Gehölze sind, soweit erforderlich, gegen Verbiss zu schützen und dauerhaft in frei wachsender Form zu belassen. Einkürzungen der Krone, insbesondere des Leittriebs, sind unzulässig. Gehölze mit eingekürzten Kronen bzw. Leittrieben sind atgleich zu ersetzen.
 - Pflanzung von Gehölzen
 - Pro angefangenen 400 m² 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 angerechnet.
 - 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 in 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 Heckenpflanzung anzulegen. Hierbei sind in der ersten und teilweise in der zweiten Reihe unmittelbar am Wald Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen.
 - 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.
Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (Sichtfreihaltung, Leitungsstrassen u. ä.) bis zu 3 m abgewichen werden. Die entlang der Regener Straße zu pflanzen- den Bäume sind in einer Art und in möglichst gleichbleibender Entfernung zur Fahrbahnkante zu pflanzen.
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..
 - Pflanzenqualitäten und Pflanzgrößen: Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Bäume sind als 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm oder als Heister, 2x verpflanz, 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.
Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mindestens 60 - 100 cm zu pflanzen.
- Zulässige Arten und Sorten: Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze aus den nachfolgenden Listen sowie Obstgehölze in örtlich bewährten Sorten zulässig.
Nicht zulässig sind
 - alle gebietsfremden 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 Nadelgefärbung aufweisen,Innerhalb und am Rand zur festgesetzten privaten Grünfläche ist autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgelbiet „Ostbayerisches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.
 - 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
Rotbuche, Fagus sylvatica	Berg-Ulme, Ulmus glabra
Walnuss, Juglans regia	

* Verwendung nur, falls gegenüber dem Falschen Weißen Stängelbecherchen (*Hymenoscyphus fraxineus* bzw. *Chalara fraxinea*) resistente Sorten verfügbar sind.
 - 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
Espe, 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.
 - Sträucher:**

Echter Roter Hartriegel, Cornus sanguinea subsp. sanguinea	Hunds-Rose, Rosa canina
Hasel, Corylus avellana	Alpen-Heckenrose, Rosa pendulina
Eingriffiger Weißdorn, Crataegus monogyna	Öhrchen-Weide, Salix aurta
Pfaffenhütchen, Euvonymus europaeus	Purpur-Weide, Salix purpurea
Faulbaum, Frangula alnus	Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Liguster, Ligustrum vulgare	Wasser-Schneeball, Viburnum opulus
Schwarze Heckenkirsche, Lonicera nigra	
Schlehe, Prunus spinosa	
Purgier-Kreuzdorn, Rhamnus cathartica	

- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
 - Ausgleichsflächen und -maßnahmen
 - Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen: Den Bauparzellen 1-3 werden zum Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft die Ausgleichsflächen A1.1 und A1.2 mit 1365,9m², der Bauparzelle 4 werden die Ausgleichsflächen A2.1 und A2.2 mit 405,3m² zugeordnet. Maßgeblich für eine anteilige Zuordnung von Herstellungs- und Pflegekosten ist die Größe des Eingriffsgrundstückes, die festgesetzte Grundflächenzahl und der naturschutzfachliche Wert der jeweils betroffenen Flächen und das hieraus jeweils errechnete Ausgleichserfordernis (siehe Planbeilage 2 zum Umweltbericht), im Verhältnis zum gesamten Ausgleichserfordernis.
 - Ausgangszustand, Zielzustand und Maßnahmen
Ausgangszustand: A1.1 und A1.2: Intensiv-Grünland, mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, Feuchtrünland und Graben / Bachlauf; A2.1 und A2.2: Intensiv-Grünland (siehe im Einzelnen Planbeilage 1 zum Umweltbericht).
Zielzustand: A1.1: "Artenreiches Extensivgrünland", an feuchten Standorten (Bereich Regen-Rückhalt und entlang Graben) "artenreiche seggen- und binsenreiche Feuchtwiese". A1.2: "Mesophile Hecke". A2.1: "Artenreiche Waldmantel". A2.2: "Artenarmes Extensivgrünland" (s. auch Planbeilage 3 zum Umweltbericht).
Herstellungszeitpunkt: Die Flächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Rohbaus auf den zugeordneten Parzellen anzulegen und zu bepflanzen.
Herstellungsmaßnahmen: Bepflanzung der Einzelgehölze und der Gehölzflächen gemäß Festsetzung II.9.2.2. Grünlandfläche: Flaches Umfräsen der Grasnarbe zur Schaffung eines Saatbettes in Streifen auf 25 % der Fläche; Übertragung von Mähgut oder Saatgut von geeigneten Spenderflächen in der Umgebung auf die vorbereiteten Flächen über 1(-2) Jahre. Für eine Ansaat 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", Ansaatmenge: 5 g/m²).
Dauerhafte Pflegemaßnahmen: Das Grünland ist in einem Anteil von 95 % zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein in der Lage jährlich wechselnder Anteil von 5 % (z. B. Saumabschnitte an der Hecke) ist jeweils für ein Jahr ohne Mahd zu belassen. Mulchmahd ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorisationsmaßnahmen sind generell unzulässig.
Ein Rückschnitt von Sträuchern in Hecken durch „auf den Stock setzen“ ist in durchwechselnden Abschnitten von max. jeweils 10% der Gesamtfläche und jeweils in zeitlichen Intervallen von mindestens 10 Jahren zulässig.
 - Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind dauerhaft durch Pföcke zu markieren, um sie eindeutig von den Privatgärten bzw. Nutzflächen abzugrenzen. Eine Freizeitnutzung der Ausgleichsflächen ist nicht zulässig.
 - Zusätzliche Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt: Verglasungen mit einer Fläche von mehr als 2 m² sind so auszuführen, dass Vogelschlag bestmöglich ausgeschlossen wird (z. B. Sichtbarmachung durch vorgehängte Sonnenschutzlamellen, Streifen- oder Gitternetzmuster, Verwendung von entspiegeltem Glas, Milchglas o. ä.).
Die Außenbeleuchtung von Gebäuden und die Beleuchtung von Verkehrsflächen ist in nutzungs-freien Nachtzeiten abzuschalten und in der Leuchstärke und der beleuchteten Fläche auf das erforderliche Maß zu beschränken. Die Lichtabstrahlung soll soweit wie möglich von oben nach unten gerichtet sein. Für Außenbeleuchtungen sind Leuchtmittel (bevorzugt LED) ohne UV- und mit möglichst geringem Blauanteil (d. h. mit Lichtfarbe „warm-weiß“) zu verwenden.

III. Hinweise

- 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.
- Schutzmaßnahmen: Bei Baumaßnahmen sind angrenzende Flächen durch geeignete Absperren (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.
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in der Schutzzone von erdverlegten Kabeln, Leitungen u. ä. erfolgen sollen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Betreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 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 Niederschlagswassererstellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - wird hingewiesen.
- Hinweise zur Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten: Zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten sollen alle Eingangsbereiche, Oberkanten von Lichtschächten und außenliegende Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche geplant werden.
Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.
- Denkmalschutz: In Bezug auf denkmalschutzfachliche Belange wird auf folgende gesetzliche Regelungen hingewiesen:
"Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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 eines der Verpflichteten befreit 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. 1 BayDSchG)
"Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 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)
- Einwirkungen aus der Landwirtschaft: Die ortsüblichen Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen sind hinzunehmen.
- Stromanschlüsse: Für Kabel-Hausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungs-systeme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt maximal 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubar- keit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, wird eine gesonderte, frühzeitige Absprache mit dem Versorger empfohlen.

IV. Verfahrensvermerke

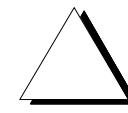
- Der Gemeinderat der Gemeinde Lalling hat in der Sitzung am 20.03.2024 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Ranzing Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Ausgefertigt
Lalling, den 2024

Michael Reitberger, 1. Bürgermeister

- 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

Maßstab
1:1000



Gemeinde Lalling (Landkreis Deggendorf)
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Ranzing Ost"
Fl.-Nrn. 5344 (TF), 5388/2 (TF), 5419/2, /3, /4, /5, 5542/16, 4076 (TF), Gemarkung Lalling

Planunterlagen:

Digitale Flurkarte, Stand 03.2024; DOP20_2023; Teilfläche Luftbild aus Drohnenbefliegung

Höhenschichtlinien:

Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landesvermessung, aus Laser-scan-Daten, Höhen-daten im 1m-Raster, 1m- und 0,5 m- Höhenschichtlinien. Aufgrund von Messungs-nauigkeiten können Höhenabweichungen bis ca. 15 cm auftreten.

Untergrund / Baugrund:
- keine Angaben -

Nachrichtliche Übernahmen:

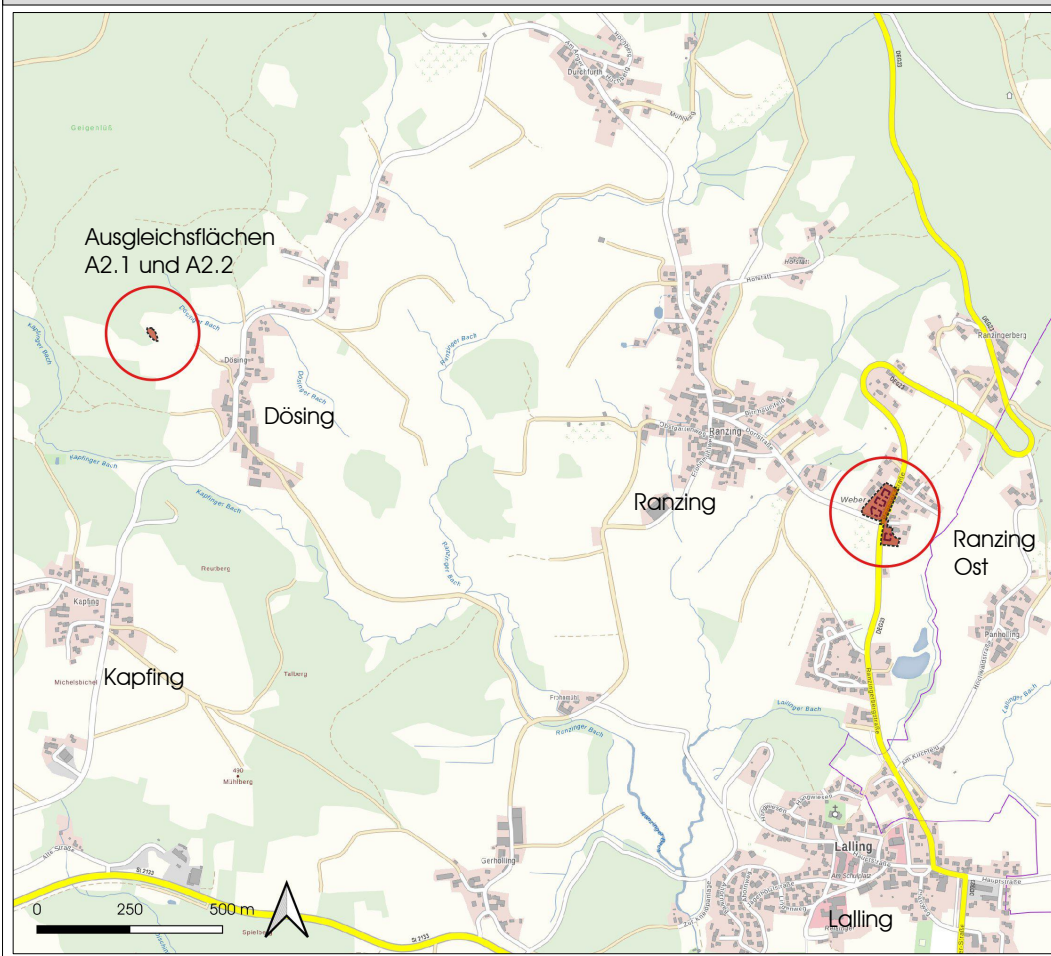
Für nachichtlich über-nommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Verwendung für Bauzwecke:

Der Bebauungsplan ist kein Bauplan. Maße und Höhenangaben können nicht unmittelbar für Bauzwecke verwendet werden!

Nr.: Inhalt / Maßstab:

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