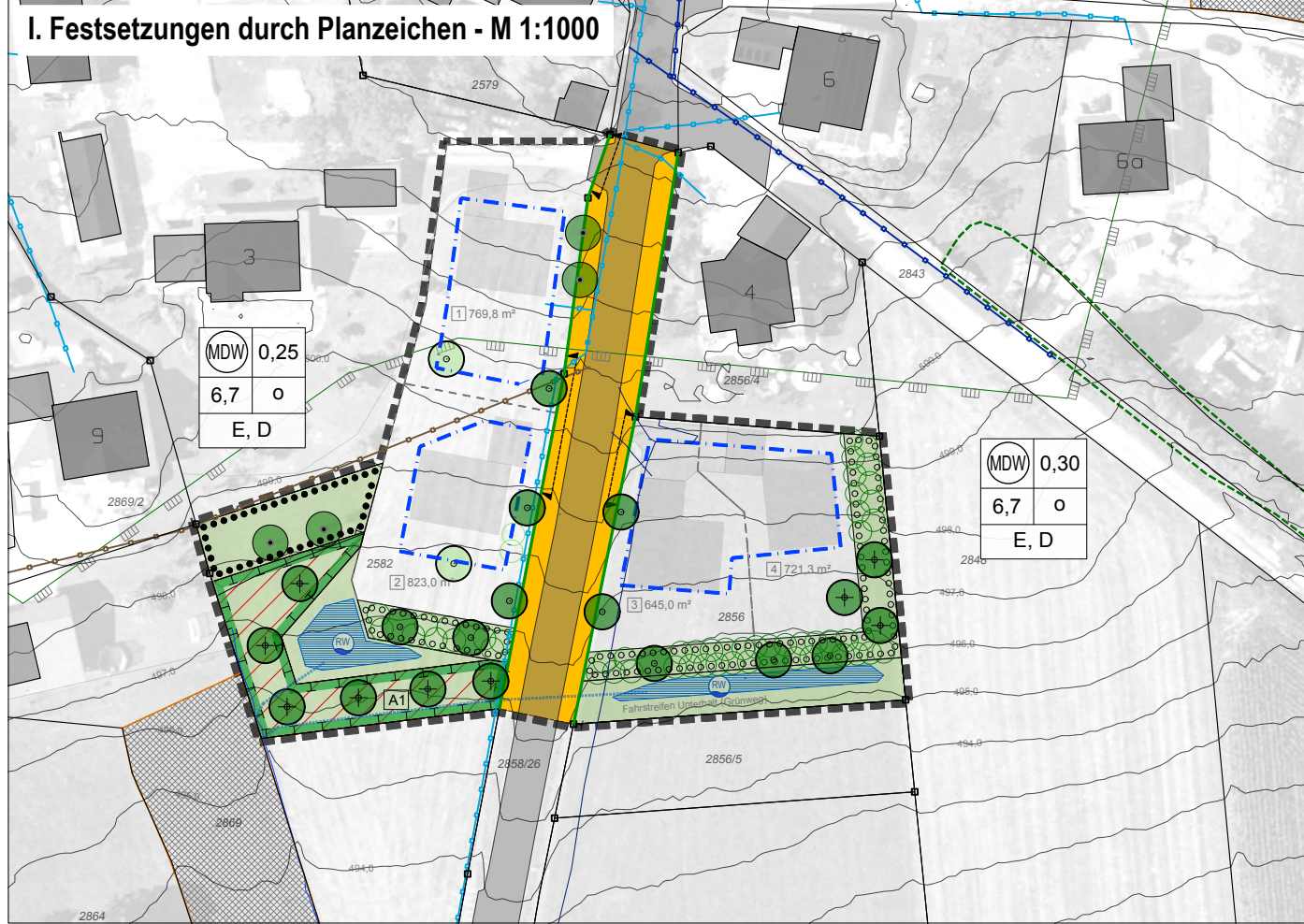


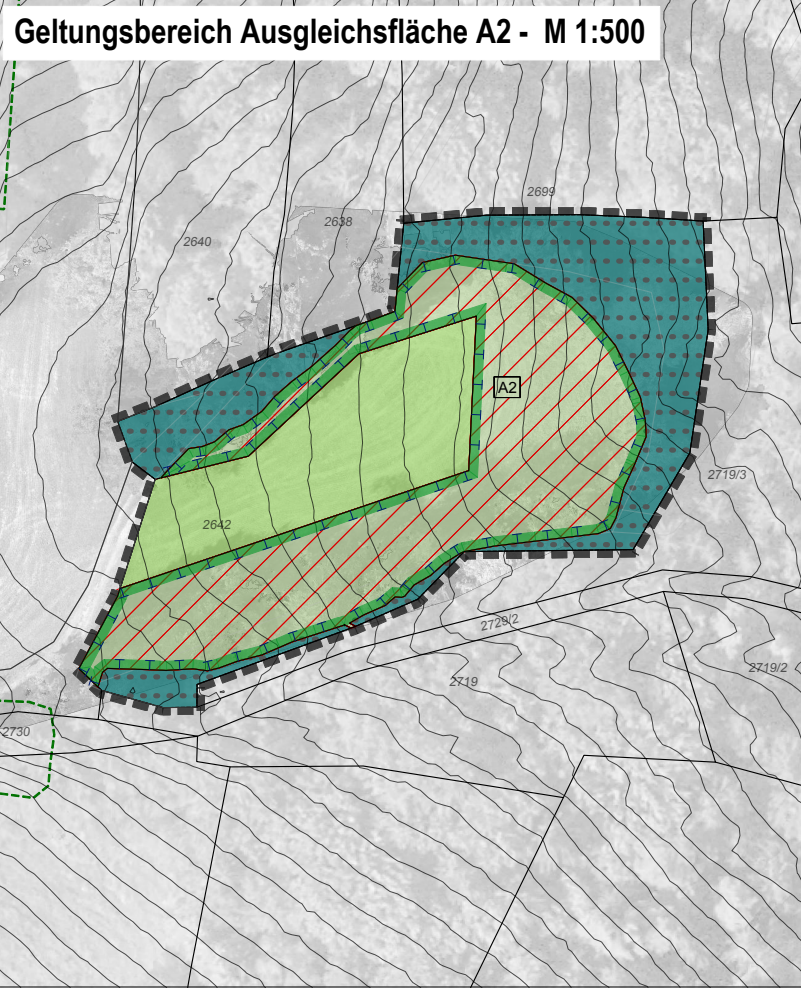
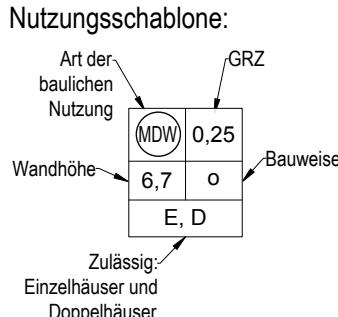


1. Zeichenerklärung für die Festsetzungen durch Planzeichen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - 1.1.1 Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
 - 1.2.1 0,25 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze; s. Nutzungsschablone
 - 1.2.2 6,7 Wandhöhe, 6,7 m als Höchstgrenze
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 1.3.1 offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
 - 1.3.2 Baugrenze
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.4.1 Straßenverkehrsfläche (einschließlich Banketten, Böschungen, Straßenbegleitgrün u. ä.)
 - 1.4.2 Einfahrtbereich
- 1.5 Flächen und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 1.5.1 Flächen für die Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - 1.5.2 Unterirdische Versorgungs- und Abwasserleitungen (Schmutzwasserkanal; Regenwasserkanal; Wasserleitung)
- 1.6 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - 1.6.1 Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)
 - 1.6.2 Flächen für Wald
- 1.7 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)
 - 1.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 1.7.2 Baum zu pflanzen, mit Festsetzung der Lage; '+': Obstbaum-Hochstamm
 - 1.7.3 Baum zu pflanzen gemäß II.9.2.1, freier Standort innerhalb des Grundstückes (Lage im Planbild stellt Hinweis / Empfehlung dar)
 - 1.7.4 Sträucher / Strauchgruppen, zu pflanzen
 - 1.7.5 Baum zu erhalten
 - 1.7.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und frei wachsender Hecke (Ortsrandbildung, Eingrünung)
 - 1.7.7 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - 1.7.8 Zugeordnete Ausgleichsflächen "A1" und "A2"; Ausgangs- und Zielzustand sowie Ausgleichsmaßnahmen siehe II.10.1.1 und Umweltbericht
- 1.8 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - 1.8.1 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungs- und Grünordnungsplans

2. Zeichenerklärung für Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 2.1 Bestehende Flurstücksgrenze, Grenzstein
- 2.2 Flurstücksnummer
- 2.3 Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- 2.4 Mögliche neue Gebäude
- 2.5 Höhenschichtlinien (Urgelände), 1 m - Schichten
- 2.6 In der bayerischen Biotopkartierung erfasster Biotop
- 2.7 Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
- 2.8 Bestehende Böschungen
- 2.9 Vorgeschlagene Aufteilung zu Parzellen mit Parzellennummer
- 2.10 Sichtfeld (wird noch ergänzt)
- 2.11 Mögliche Trassen für Ableitung Regenwasser vom Vorfluter (Überwasser aus Rückhalt und Versickerung oder gedrosselter Abfluss aus Rückhalt)



II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1.1 Dörfliches Mischgebiet (MDW) nach § 5a BauNVO
 - 1.2 Die GRZ darf max. 0,25 oder max. 0,30 betragen (siehe Planeinschrieb / Nutzungsschablone).
 - 1.3 Die Wandhöhe wird an der talseitigen Traufseite zwischen dem mittleren natürlichen Gelände und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut ermittelt.
 - 1.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Garagen und Carports müssen mit ihrer straßenzugewandten Seite einen Abstand von mindestens 6 m von der Fahrbahnkante einhalten.
- 2. Bauweise, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - 2.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. (2) BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Das Verhältnis zwischen Länge zu Breite muss bei Hauptgebäuden mindestens 1,3 : 1 betragen (rechteckiger Baukörper). Quergiebel sind nicht zulässig.
 - 2.2 Abstandsflächen: Es sind die Abstandsflächen gem Art. 6 BayBO einzuhalten.
- 3. Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
 - 3.1 Hauptgebäude
 - Dachform: Symmetrisches Satteldach oder Pultdach
 - Dachneigung: Satteldach 22 Grad bis 35 Grad, Pultdach 5 bis 8 Grad
 - Dachgauben: Dachgauben sind ab 30 Grad Dachneigung zulässig, max. 2 Stück pro Dachfläche, mit jeweils max. 1,75 m² Ansichtsfläche
 - Wandhöhe: max. 6,7 m (ermittelt gemäß II.1.3)
 - Firsthöhe bei Pultdach: max. 7,0 m (ermittelt analog zu II.1.3)
 - 3.2 Nebengebäude, Garagen und Carports
 - Dachform: Symmetrisches Satteldach oder begehbares / nutzbares oder begrüntes Flachdach
 - Dachneigung: 22 Grad bis 35 Grad (bei Satteldach)
 - Wandhöhe (für Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen): max. 3 m (ermittelt gemäß II.1.3, jedoch bezogen auf das hergestellte Gelände)
- 4. Verkehrsflächen, Wegebefestigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)
 - 4.1 Wegebefestigungen in privaten Grundstücken
 - Wasserundurchlässige, versiegelnde Belagsarten wie Asphalt oder engfügig verlegtes Betonpflaster sind lediglich in notwendigen Zufahrten, Wende- und Rangierbereichen vor Garagen und Carports, für notwendige Hauszugänge und für Terrassen zulässig.
 - Verkehrsflächen und Stellplätze außerhalb dieser Bereiche sind mit mindestens teildurchlässigen Belägen (z.B. Rasen-Gittersteine, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) oder unbefestigt auszubilden.
- 5. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 20 BauGB)
 - 5.1 Zulässig sind Holzzäune oder Maschenrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,3 m ab der Oberfläche des fertigen Geländes sowie frei wachsende Hecken, mit Strauch- und Baumpflanzungen gemäß II.9. Massive Einfriedungen durch Mauern sind generell unzulässig, streng geschnittene Hecken nur zwischen Bauparzellen zulässig.
 - 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 der Zaunfelder ist ein Abstand von mindestens 15 cm freizuhalten.
- 6. Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 17 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
 - 6.1 In den privaten Bauparzellen sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen jeweils nur bis zu einer Höhe von 1 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 m zulässig. Die Geländegestaltung benachbarter Parzellen und die Höhenlage von benachbarten Zufahrten, Garagen und Nebengebäuden sind aufeinander abzustimmen.
 - Zu angrenzenden, festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist innerhalb der Parzellen in jedem Fall in einem Streifen von 1 m Breite das Urgelände unverändert zu belassen.
 - Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden.
 - 6.2 Zu 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.
- 7. 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)
 - 7.1 Entwässerung von Verkehrs- und Wegeflächen in privaten Grundstücken
 - Das von versiegelten oder teilversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll bevorzugt in angrenzende Grünflächen zur flächigen Versickerung, ansonsten zur Regenwasserbehandlung nach II.7.2 abgeleitet werden. Die Entstehung von Wildwasserabfluss in benachbarte Grundstücke ist zu vermeiden.
 - 7.2 Nutzung und Entsorgung von Niederschlags- und Drainagewasser
 - Überschüssiges, unbelastetes Regenwasser aus Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt von Schmutzwasser zu erfassen und soweit möglich zu nutzen oder zu versickern. Sofern Niederschlagswasser versickert wird, sind Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink nicht zulässig. Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist ebenfalls zu versickern oder 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 Versickerung von unbelastetem Regenwasser zu erstellen. Für die Zwischenspeicherung und für die Versickerung sind bevorzugt begrünte, naturnahe Mulden mit möglichst flachen Geländeneigungen zu errichten. Bei nicht ausreichender Sickerleistung ist die gedrosselte Abgabe des Regenwassers an den nächsten geeigneten Vorfluter zulässig.
- 8. Anlage von Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 15 und 20 BauGB, §§ 9 und 11 BNatSchG, Art. 4 BayNatSchG)
 - 8.1 Anlage der privaten Freiflächen
 - Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit es sich nicht um Zufahrten, Terrassen, notwendige Wegeflächen o. ä. handelt. Im Bereich von Pflanzmaßnahmen sind keine Bodenversiegelungen oder sonstige Befestigungen (Steinflächen) zulässig.
 - 8.2 Anlage von Böschungs- und Randflächen an Zufahrten sowie sonstigen Restflächen
 - Die Böschungs- und Randflächen an den Zufahrten sowie sonstige Restflächen sind durch geeignete 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).
 - 8.3 Einsatz von Pestiziden
 - 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 sonstigen Bepflanzungen sowie an den zum Erhalt festgesetzten Baumstandorten sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen auch während der Bauzeit nicht beschädigt oder beeinträchtigt werden (z.B. durch Lagerung von Baustoffen, Abstellen von Baufahrzeugen usw.). Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Holzzaun, Flatterleiste, usw.) für den relevanten Bereich (in der Regel Kronenbereich + 1,5 m) zu treffen.
 - 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 artgleich zu ersetzen.
 - Bei natürlichem Abgang sind zu erhaltende Gehölze in der folgenden Pflanzperiode durch geeignete Gehölze der gleichen Größenklasse aus den Listen unter II.9.2.4 zu ersetzen.
 - Ein Rückschnitt von Sträuchern 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.
 - 9.2 Pflanzung von Gehölzen
 - 9.2.1 Pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung der zulässigen Arten und Sorten zu pflanzen. Durch Planzeichen I.1.7.2 zur Pflanzung an bestimmten Standort innerhalb der jeweiligen Parzelle festgesetzte Gehölze werden angerechnet.
 - 9.2.2 In den festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zur Ortsrandbildung sind frei wachsende Strauchpflanzungen mindestens zweireihig im Dreiecksverbund (Pflanzabstand maximal 1,2 m) oder zweireihige Obstbaumpflanzungen (Hochstämme; ggf. zweireihig zusammen mit weiteren in der Lage festgesetzten Obstbäumen) auszuführen. Die äußeren Säume (Randstreifen) entlang von Strauchpflanzungen und die Flächen zwischen Obstbaumhochstämmen, die der Eingrünung dienen, sind als artenreiches Grünland entsprechend II.8.2 anzulegen und zu pflegen.
 - 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.
 - Von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (z. B. Reaktion auf Leitungstrassen) bis zu 2 m abgewichen werden. Die entlang der Straße zu pflanzenden Bäume sind mit einer Toleranz von +-1m in gleichbleibender Entfernung zur Fahrbahnkante zu pflanzen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind für alle Gehölzpflanzungen einzuhalten.
 - 9.2.3 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 12 -14 cm oder als Heister, 2x verpflanz, mit einer Größe von mindestens 150 - 200 cm zu pflanzen. Obstgehölze sind außerhalb von Gartenflächen, an festgesetzten Standorten und in den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zur Ortsrandbildung stets als Hochstamm zu pflanzen.
 - Sträucher sind als verpflanzte Sträucher mit einer Größe von mindestens 60 - 100 cm zu pflanzen.
 - 9.2.4 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, Edellichten, Zypressen und Thujen),
 - alle übrigen Arten und Sorten, 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“ und in den Ausgleichsflächen ist autochthones Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet „Ostbayerisches Hügel- und Bergland“ zu verwenden.
 - 1) Bäume 1. Ordnung / Grossbäume:
 - Spitz-Ahorn, Acer platanoides
 - Berg-Ahorn, Acer pseudoplatanus
 - Esche, Fraxinus excelsior (*)
 - Rotbuche, Fagus sylvatica
 - (*) Verwendung nur, falls gegenüber dem Falschen Weißen Stängelbecherchen (Hymenoscyphus fraxineus bzw. Chalara fraxinea) resistente Sorten verfügbar sind.
 - 2) Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:
 - Feld-Ahorn, Acer campestre
 - Schwarz-Erle, Alnus glutinosa
 - Birke, Betula pendula
 - Hainbuche, Carpinus betulus
 - Espe, Populus tremula
 - Alle heimischen Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche) als Hochstamm, in ortsüblichen, bewährten Sorten und auf schorfresistenter Unterlage oder in der Wildform als Heister.
 - 3) Sträucher:
 - Echter Roter Hartriegel, Cornus sanguinea subsp. sanguinea
 - Hasel, Corylus avellana
 - Pflaffenhütchen, Euonymus europaeus
 - Faulbaum, Frangula alnus
 - Liguster, Ligustrum vulgare
 - Schwarze Heckenkirsche, Lonicera nigra
 - Schlehe, Prunus spinosa
 - Purgier-Kreuzdorn, Rhamnus cathartica
 - Stieleiche, Quercus robur
 - Winter-Linde, Tilia cordata
 - Sommer-Linde, Tilia platyphyllos
 - Berg-Ulme, Ulmus glabra
 - Vogelkirsche, Prunus avium
 - Traubenkirsche, Prunus padus
 - Wildbirne, Pyrus communis
 - Sal-Weide, Salix caprea
 - 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.

- 10. 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)
 - 10.1 Ausgleichsflächen und -maßnahmen
 - 10.1.1 Zuordnung von Ausgleichsflächen
 - Den Bauparzellen werden zum Ausgleich der verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft die in den Geltungsbereichen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A1 und A2) mit 308,5m² + 435,9m² = 744,4 m² zugeordnet. Maßgeblich für die anteilige Zuordnung von Kosten ist die Größe des Eingriffsgrundstückes, die festgesetzte Grundflächenzahl und der naturschutzfachliche Wert der betroffenen Flächen und das hieraus jeweils errechnete Ausgleichserfordernis (siehe Planbeilage 2 zum Umweltbericht), im Verhältnis zum gesamten Ausgleichserfordernis.
 - 10.1.2 Zielzustand und Maßnahmen
 - In den Ausgleichsflächen sind Nutzungen, die dem Ausgleichszweck zuwider laufen (Gartennutzung, Spielwiese, Weide...) nicht zulässig. Die Ausgleichsflächen sind vor Ort nachvollziehbar zu kennzeichnen (dauerhafte Pföcke o. ä.).
 - Die Flächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Beginn des Baus der festgesetzten Verkehrsflächen anzulegen und zu bepflanzen.
 - Ausgleichsfläche A1:
 - Zielzustand: "Streubstwiese mit extensiv genutztem, möglichst artenreichem Grünland" und "Gräben mit naturnaher Entwicklung". Maßgeblich ist die Festlegung von Biotop- und Nutzungstypen für den Zielzustand im Umweltbericht.
 - Ausgangszustand: Intensiv-Grünland (kleinflächig "Gräben mit naturnaher Entwicklung"). Maßgeblich sind im Umweltbericht für den Bestand festgestellten Biotop- und Nutzungstypen.
 - Herstellungsmaßnahmen: Pflanzung der Gehölze gemäß Festsetzung. Durchführung einer (2-)3-schürigen Mahd pro Jahr mit vollständiger Entfernung des Mähgutes ohne Düngung über 3 Jahre; danach flaches Umfräsen der Grasnarbe zur Schaffung eines Saatbettes in Streifen auf 25 % der Fläche; Übertragung von Mähgut oder Saatgut von geeigneten Spenderflächen (z. B. Mähwiesen in benachbarten FFH-Schutzgebieten) auf die vorbereiteten Flächen über 1(-2) Jahre. Falls eine örtliche Mähgut- oder Samen-Übertragung nicht möglich ist, ist 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 90 % dauerhaft zweimal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, zu verwerten oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Für den Grabenbereich ist auch eine lediglich einmalige Mahd pro Jahr zulässig. Ein in der Lage jährlich wechselnder Anteil von 10 % ist jeweils für ein Jahr ohne Mahd zu belassen. Mulch-mahd ist nicht zulässig. Der früheste Zeitpunkt des ersten Schnittes ist der 15. Juni. Düngung, Kalkung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Drainagen und andere Meliorisierungen sind generell unzulässig.
 - Gepflanzte Obstbäume sind durch entsprechende Pflegeschnitte weiter zu Hochstämmen zu entwickeln. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen durchzuführen.
 - Ausgleichsfläche A2:
 - Zielzustand: "Artenreiches Grünland", "Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren", "Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen" und "Buchenwälder basenarmer Standorte, alte Ausprägung". Maßgeblich ist die Festlegung von Biotop- und Nutzungstypen für den Zielzustand im Umweltbericht.
 - Ausgangszustand: Intensiv-Grünland, Extensiv-Grünland, Hochstaudenfluren u. ä. Maßgeblich sind die im Umweltbericht für den Bestand festgestellten Biotop- und Nutzungstypen.
 - Herstellungsmaßnahmen: Geplantes Extensiv-Grünland: wie Ausgleichsfläche A1.
 - Dauerhafte Pflegemaßnahmen: Wie Ausgleichsfläche A1. Für die geplanten Feucht- und Nasswiesen, Säume und Staudenfluren ist eine lediglich einmalige Mahd pro Jahr zulässig. Für den "Buchenwald" ist eine Nutzung (außer Maßnahmen zur Verkehrssicherung) unzulässig.
 - Zusätzliche Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung der Artenvielfalt
 - Aufkommende Neophyten sind im Bereich der Grünflächen und in den Ausgleichsflächen dauerhaft zu bekämpfen.
 - 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 entspiegelm 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.
- 10.2

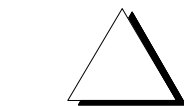
III. Hinweise

- 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 Bodenmaterialen, 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 Schutzmaß-nahmen durchzuführen.
- 3. Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zur Regenwasser-Entsorgung: Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucher-anlagen) ist die Anlagenverordnung – AwSV – einschlägig. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - wird hingewiesen.
- 4. Hinweise zur Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten: Zur Erhöhung der Sicherheit gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten sollten alle Eingangsbereiche, Oberkanten von Lichtschächten und außenliegende Kellerabgängen 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.
- 5. 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)
- 6. Einwirkungen aus der Landwirtschaft: „Die von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezzeiten solche Arbeiten erzwingt.“

IV. Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Lalling hat in der Sitzung am 09.07.2025 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Kaping Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2025 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 09.07.2025 hat in der Zeit vom 2025 bis 2025 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 09.07.2025 hat in der Zeit vom 2025 bis 2025 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Plans in der Fassung vom 12.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2025 bis 2025 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Plans in der Fassung vom 12.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2025 bis 2025 öffentlich ausgelegt.
- 6. Der Gemeinderat der Gemeinde Lalling hat mit Beschluss vom 2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kaping Süd", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2025 als Satzung beschlossen.
- 7. Ausgefertigt
 - Lalling, den 2025
 -
 - Michael Reitberger, 1. Bürgermeister
- 8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Kaping Süd", wurde am 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Plan ist damit in Kraft getreten.
 - Lalling, den 2025
 -
 - Michael Reitberger, 1. Bürgermeister

Maßstab
1:500



Planunterlagen:
Digitale Flurkarte, Stand 07.2024; DOP20, 2024;

Höhenschichtlinien:
Digitales Geländemodell DGM1 der Bay. Landes-vermessung, aus Laser-scan-Daten, Höhendaten im 1m-Raster, 1m- und 0,5m- Höhenschichtlinien generiert aus DGM1.
Aufgrund von Messungs-nauhigkeiten können Höhenabweichungen bis ca. 15 cm auftreten.

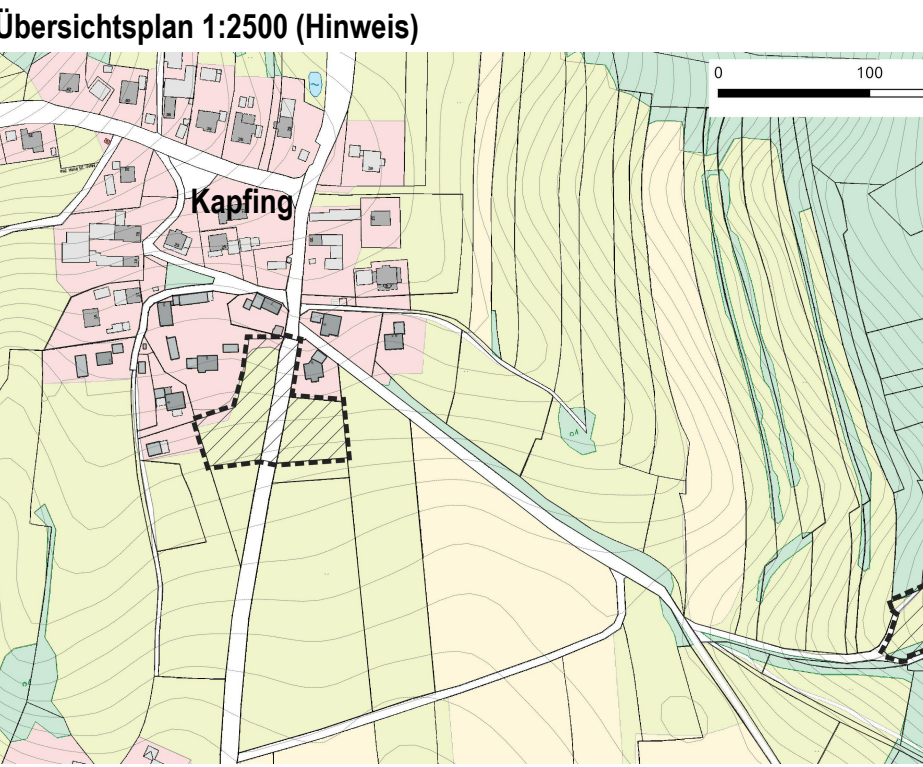
Untergrund / Baugrund:
keine Angaben

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich 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!

Gemeinde Lalling (Landkreis Deggendorf)
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Kaping Süd"
Fl.-Nrn. 2058/26 (TF), 2582 (TF), 2856 und 2642 (TF), Gemarkung Lalling

Nr.: Inhalt / Maßstab:
1 Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
Legplan M 1 : 500



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
Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf
Tel: 0991 / 341354, Fax: 0991 / 3792857
E-mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de
Planbearbeitung / CAD: G. Kestel

Entwurfsverfasser:
Planungsstand: 12.11.2025 Entwurf