



### Zeichenerklärung planliche Festsetzungen

(27)

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

Grünfläche mit Pflanz- und Pflegegebot auf privatem Grundstück, gemäß Pfl 2.1.1 (Grünordnung)

**6. Sonstige planliche Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**7. Darstellungen als Hinweis, ohne Festsetzungscharakter**

Vorgeschlagener Standort für Hauptgebäude

Gebäude (Bestand)

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Vorgeschlagene Parzellen-Nr.

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bemaßung [m]

### Textliche Festsetzungen

(28)

1.10 Stellplätze  
Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen. Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zu errichten, die auch außerhalb des Baufensters zulässig sind. Die Flächen vor den Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.

1.11 Stützwände  
Stützwände, sofern diese nicht als Gebäudewand dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,75 m im Bereich von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig. Die Ausführung dieser Wände hat in Betonbauweise oder Natursteinen zu erfolgen. Gabionenmauern/-wände sind unzulässig.

1.12 Abstandflächen  
Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandflächen. Die Abstandflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.0 Sonstige Festsetzungen

2.1 Grünordnerische Festsetzungen  
Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu beachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1a, § 9 Abs. 1, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB.

2.1.1 Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken  
Die nicht zur Erschließung erforderlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.  
Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Je 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche und nicht zur Erschließung erforderlicher Flächen ist ein Baum I. oder II. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen. Die Pflanzungen haben sich an der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Es sind nur autochthone, gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes Nr. 3 (LU Bayern) zu verwenden. Die Anpflanzung von fremdländischen Gehölzen, wie Thuja, Scheinzypresse und dergleichen ist nicht zulässig.  
Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von mind. 1,00 m als Stauraum für die Schneeräumung mit Gras anzulegen und von sonstiger Bepflanzung freizuhalten.  
Versorgungsleitungen, die zur Erschließung notwendig sind, sind zu bündeln.  
Tiergruppenschädigende Anlagen, wie z. B. Sockelmauern bei Zäunen (Abstand zum Boden mindestens 15 cm), sind unzulässig.  
Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen, und Parkflächen zu erhalten. Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rosengittersteine, Rosenluge, Natur- oder Betonsteinpflaster und dergleichen.  
Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.  
Die Anlage von geschatteten Flächen/Schattengärten (Schroppen, Schatter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m<sup>2</sup> (Summe aller Schattflächen) ist unzulässig.

2.1.2 Artenliste  
Bäume I. Ordnung:  
Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14 - 16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Sleieiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betula pendula	Sand-Birke
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

### Textliche Festsetzungen

(40)

2.5 Verkehrsflächen  
Oberflächenwasser darf nicht auf die Gemeindestraße abgeleitet werden.  
Der Abfluss des Oberflächenwassers der Gemeindestraße darf nicht behindert werden.  
Mit Beeinträchtigungen aufgrund des Winterdienstes (z. B. Schneeablagerungen, Einsatz von Streusatz, etc.) muss gerechnet werden.

### Zeichenerklärung planliche Festsetzungen

(1/2)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

MD Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl  
0,3 Maximal zulässige Grundfläche gemäß Definition § 19 BauNVO  
Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50 % überschritten werden.  
Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche dann nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem örtlichen Rahmen entsprechen.

2.2 Geschossflächenzahl  
0,6 Maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß Definition § 20 BauNVO

2.3 Höhe der baulichen Anlagen  
WH 8,50 m Maximal zulässige Wandhöhe in [m]  
Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand an der Traufe

2.4 Dachform  
SD/WD/PD Zulässige Dachform:  
- Satteldach  
- Walmdach  
- Pultdach  
- Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile auch als Flachdach zulässig

2.5 Dachneigung  
15° - 30° Zulässige Dachneigung 15° - 30° für Sattel- und Walmdächer  
5° - 15° Zulässige Dachneigung 5° - 15° für Pultdächer

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Bauweise  
 Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO  
Einzelhäuser, Doppelhäuser

3.2 Baugrenze  
 Baugrenze

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Öffentliche Verkehrs-/Erschließungsflächen

### Textliche Festsetzungen

(1/4)

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend. Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend: Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 58 (TF), 97 (TF) 103/2 und 103/3 (TF) der Gemarkung Ratzling.

1.0 Gestaltung der baulichen Anlagen  
(Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1.1 Hauptgebäude  
Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangsstreppen, Erker und Balkone sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mind. 2,50 m entfernt bleiben.

1.2 Garagen- und Nebengebäude  
Garagen- und Nebengebäude, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen oder abweichend als Flachdach auszuführen. Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stauraum freigehalten werden. Die Dachgestaltung bei aneinandergrenzenden Garagen ist aufeinander abzustimmen. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Garagen und Nebengebäude nach Art. 57 Abs. 1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3 Wandhöhe  
Die maximale Wandhöhe an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lt. Definition Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO.

1.4 Dachdeckung  
Es werden Dächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Dachstein-/ziegel in naturrot, grau und anthrazit, sowie Folienmäntel ohne Deckung, Folienmäntel mit Gründach, sowie Kiesbedeckung.

1.5 Dachneigung  
15° - 30° Dachneigung zulässig für Sattel- und Walmdächer.  
5° - 15° Dachneigung zulässig für die Pultdächer.

1.6 Dachform  
Satteldach, Walmdach und Pultdach zulässig.  
Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind auch mit Flachdach zulässig.

1.7 Sonnenkollektoren / PV-Anlagen  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind zu einheitlichen, geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen.

1.8 Außenwände  
Außenwände und Fassaden sind zu proportionieren und zu gliedern. Material- und Farbwahl sollen harmonisch abgestimmt sein. Grelle Farben sind zu vermeiden. Empfohlen sind Putz-, Stein-, Holz- bzw. Metallverkleidung. Das Material des Daches ist in die Abstimmung miteinzubeziehen.

1.9 Einfriedungen  
Als Einfriedungen sind allgemein nur offene Holzzäune mit gekreuzter Lattung (Jägerzaun) oder senkrechter Lattung (Sokelenzaun) oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zäune sind Sockellos mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem Boden auszuführen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger, z. B. Igel). Ein Abstand von 1,50 m zwischen Einzäunung und öffentlicher Verkehrsfläche ist einzuhalten.

### Textliche Festsetzungen

(3/4)

**Bäume II. Ordnung:**  
Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14 - 16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

**Geschlossene Gehölzpflanzung:**  
Mindestqualität mind. 10 % Heister 2x, 125-150 cm und 90 % Sträucher 2x, 60-100 cm

Heister:	Sträucher:	
Acer campestre	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Cornus ovellana	Hassel
Prunus avium	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Frangula alnus	Faulbaum
	Salix caprea	Sal-Weide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana	Wölliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
	Prunus padus	Traubenkirsche

**Obstbäume für private Flächen**

Äpfel:	Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zobergäu
Birne:	Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevois, Cellets Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Peterbirne, Prinzessin Marianne
Zwetschgen:	Schönberger Zwetschge, The Czar, Wagenheims, Frühzwetschge

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.  
Fremdländische Koniferen wie Thujen oder Scheinzypressen, bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind nicht zulässig.

Hinweis:  
Die Vorschriften der Art. 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände von Pflanzen sind zu beachten.

2.1.3 Zeitliche Vorgaben  
Die grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabenträge ist der Eingriffsvorausacher. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den gesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und arttypisch zu entwickeln sind.

2.2 Geländemodellierung  
Auf eine Anpassung der Bebauung an den natürlichen Geländeverlauf ist zu achten. Größere Erdbewegungen (Aufschüttungen/Abgrabungen ± 1,75 m) zur Gestaltung des gärtnerischen Umfelds sind nicht zulässig. Erdwälle sind nicht zulässig.

2.3 Erneuerbare Energien  
Die Erzeugung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

2.4 Niederschlagswasserbeseitigung  
Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Sollte das Versickern aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser einen Vorfluter zuzuführen, auf die technischen Regeln wird hierbei hingewiesen. Das Auffangen, Sammeln und Nutzen von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung, etc.) ist erwünscht.

### Textliche Hinweise

3. Textliche Hinweise

3.1 Landwirtschaft  
Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weiterlage während der Erntezzeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und artsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.  
Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Pflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

3.2 Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern  
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

3.3 Altlasten  
Sollen während der Baumaßnahme Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Freyung-Grafenau zu verständigen.

3.4 Brandschutz  
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen. Die Löschwasserversorgung ist mit Hydranten nach DIN 3222 so ausulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird, der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der nächstgelegene Hydrant soll eine Entfernung von 75 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Der Abstand der Hydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschaltens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

3.5 Pflege unbauter Grundstücke  
Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

3.6 Planunterlagen  
Der Originalplan der Ingenieurbüro Eder GbR ist zur genauen Maßnahme geeignet. Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder GbR, auf amtl. Flurkarte der Vermessungsämter. Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Aussagen und Rückschlüsse über Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden. Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.

## BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

„Ratzling Südost“

Gemeinde/Stadt: Waldkirchen  
Landkreis: Freyung-Grafenau  
Regierungsbezirk: Niederbayern



**Bearbeitung:** Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder, auf amt. Flurkarte der Vermessungsämter. Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

**Umsatzort:** Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheiten können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden.

**Nachrichtlich übernommen:** Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.

Satzungsbereich

Entwurf vom 18.08.2025  
Vorentwurf vom 28.02.2025

Plandatum: 18.08.2025  
Projektnummer: 2022\_147\_BLP  
Plannummer: Anlage 7  
Gezeichnet: EF  
Maßstab: 1 : 1.000

**INGENIEURBÜRO EDER**  
Beratende Ingenieure + Sachverständige

Adalbert-Siffler-Straße 83 Tel. (08556) 9728623  
94145 Haidmühle Fax (08556) 9728624  
www.ibeder.com info@ibeder.com www.ibeder.com