



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANLICHE HINWEISE

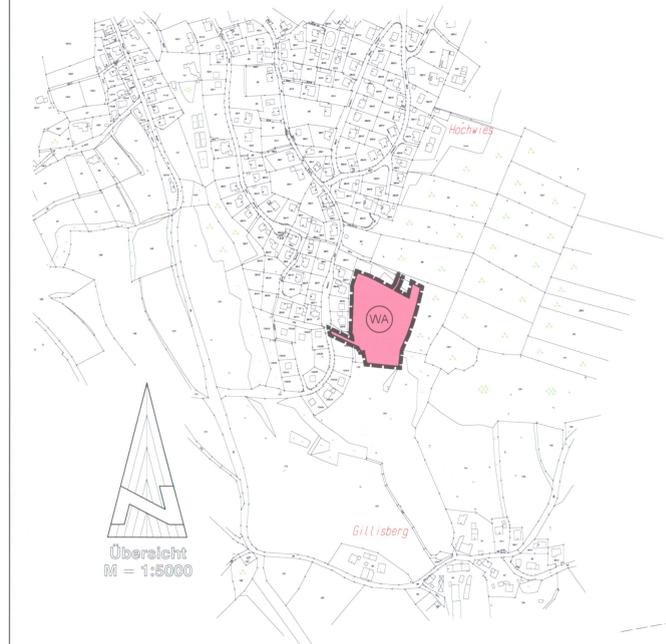
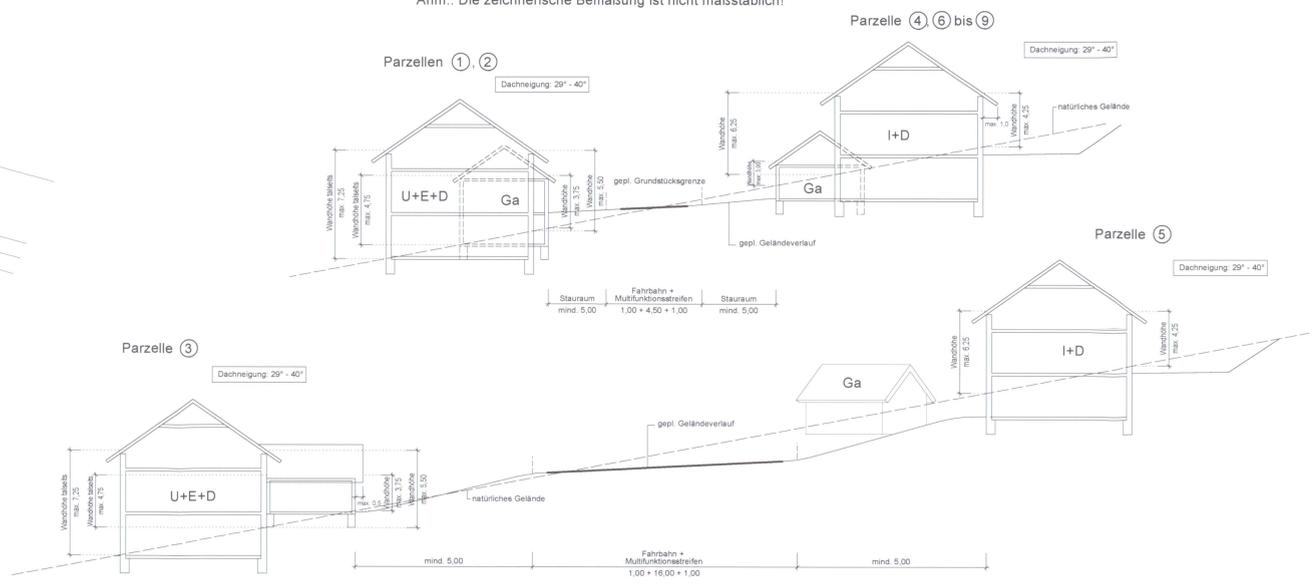
- bestehende Grundstücksgrenzen
- gepl. Grundstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)
- vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)
- 20 kV - Leitung (E.ON), erdverlegt
- best. Wasserleitung DN 250 ST der WBW mit Schutzstreifen
- best. Bachbett
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern
- gepl. spätere Erweiterung des Baugebietes

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend), Angabe der max. zul. Geschosse, Garagen mit Zufahrtsrichtung
 - Baugrenze
 - öffentliche Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie und Mehrzweckstreifen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: forstwirtschaftlicher Weg
 - öffentliche Grünfläche
 - geplante lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
 - bestehendes kartiertes Biotop Nr. X 6842-109
 - Ausgleichsflächen (§ 8 und 8a BNatSchG)
- 1 = Art der Nutzung
 2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 3 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
 4 = Dachneigung
 5 = Bauweise: O = offene Bauweise
 6 = max. zulässige GRZ

REGELQUERSCHNITTE M = 1 : 200

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20. 09. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Badwinkel - 4. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. 03. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 01. 03. 2007

 1. Bürgermeister (Herold)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. 12. 2006 hat in der Zeit vom 16. 03. 2007 bis 17. 04. 2007 stattgefunden.

Chamerau, den 24. 04. 2007

 1. Bürgermeister (Herold)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01. 08. 2007 in der Sitzung vom 01. 08. 2007 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01. 08. 2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 08. 2007 bis 25. 09. 2007 öffentlich ausgeteilt.

Chamerau, den 26. 09. 2007

 1. Bürgermeister (Herold)

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. 10. 2007 den Bebauungsplan i. d. F. vom 24. 10. 2007, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 25. 10. 2007

 1. Bürgermeister (Herold)

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde auf dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Badwinkel - 4. Erweiterung" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden. Der Bebauungsplan i. d. F. vom 26. 11. 2007 wurde am 01. 02. 2008 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Chamerau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB hat hingewiesen worden.

Chamerau, den 04. 02. 2008

 1. Bürgermeister (Herold)

SATZUNG über den Bebauungsplan „Badwinkel - 4. Erweiterung“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 26. 11. 2007 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 26. 11. 2007 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung
 Der Bebauungsplan besteht aus:
 - Verfahrensvermerke
 - Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 26. 11. 2007
 - Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 26. 11. 2007
 - Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 26. 11. 2007

§ 3 Inkrafttreten
 Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 24. 10. 2007

 1. Bürgermeister (Herold)

BEBAUUNGSPLAN

"BADWINKEL" 4. Erweiterung



GEMEINDE CHAMERAU
 LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

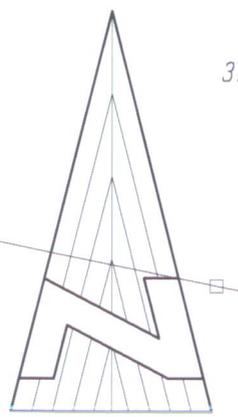
Entwurfsverfasser:
 INGENIEURBÜRO MÜHLBAUER
 Abmannstr. 30d 93413 Cham
 Tel. 099713110 Fax 32463
 email: bu.muehlbauer@t-online.de
 HR, Dipl.-Ing. (FH) Stefan Brandl u. Bernhard Preisch

PLANUNG
 BAULEITUNG
 BERATUNG

BaykaBau
 Bauverfah-
 berechnung
 DES ÖRTLICHEN
 BEWAUUNGSPLANES
 Dipl.-Ing. (FH)
 Stefan Brandl

Planungsstand: 22. 12. 2006
 01. 08. 2007
 26. 11. 2007

Verfahrensstand: 20. 09. 2006
 24. 04. 2007
 26. 11. 2007
 01. 02. 2008



M = 1:1000

WA	I+D U+I+D
SD, ZD WD, KWD	SD, WD, KWD: 29-40° ZD: 16-25°
0	0,3

geplante spätere Erweiterung
zu Parzelle 8
zu Parzelle 9

WLDN 250 St der WBN

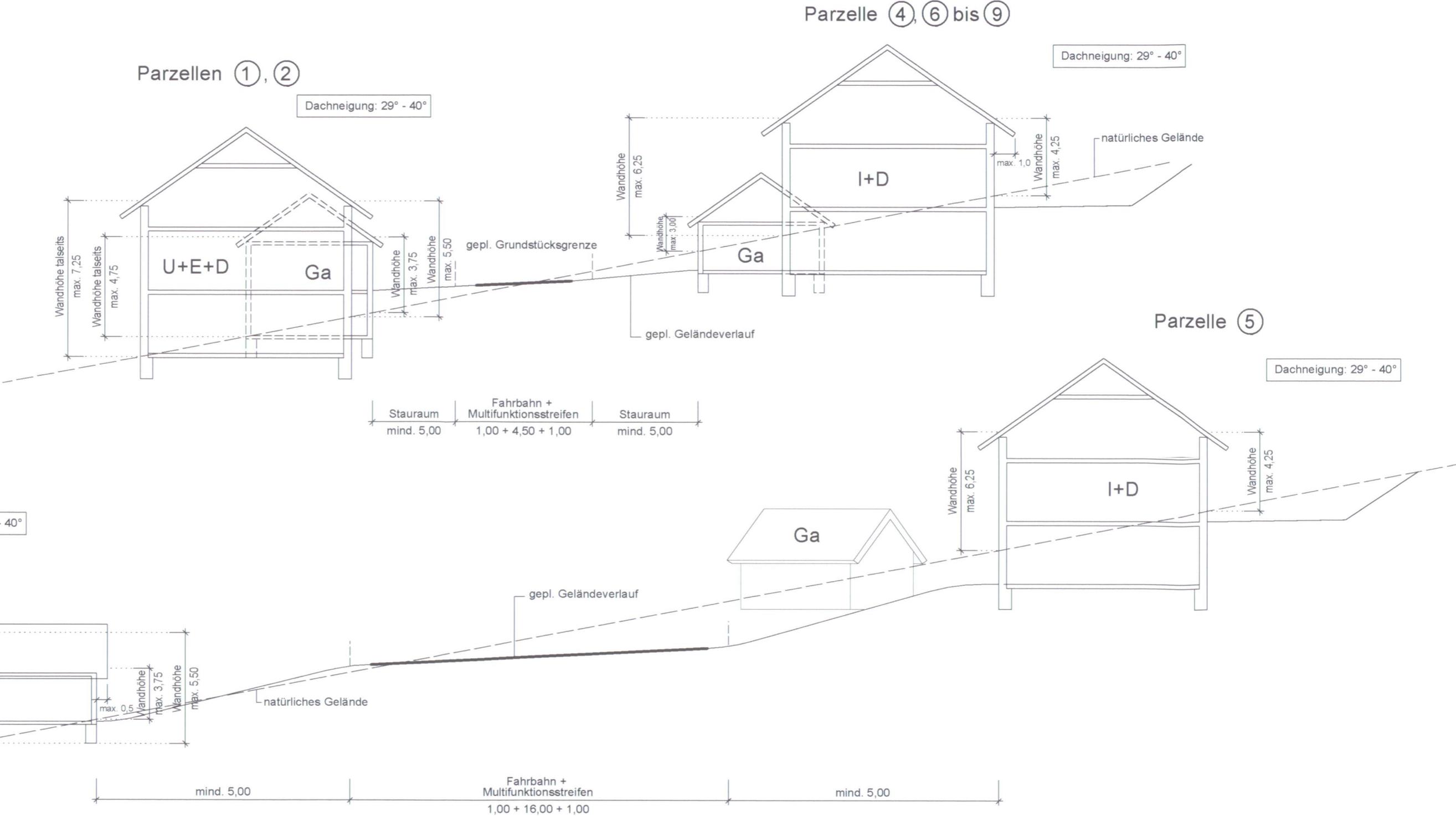
Bochsstr.

Taferlbinke

37, 383/8, 392/11, 383/3, 382, 392/5, 392/1, 382/1, 392/12, 392/8, 392/13, 392/9, 392/23, 392/24, 392/25, 1316/22, 1316/29, 1316/30, 1316/31, 1316/32, 1316/33, 316/28, 369, 370/1, 540, 545, 550, 555, 1317, 1318, 392, 10.0, 2.0, 1.00, 4.50, 1.00, 2.0, 3.3, 555, 379, 380

REGELQUERSCHNITTE M = 1 : 200

Anm.: Die zeichnerische Bemaßung ist nicht maßstäblich!



ZEICHENERKLÄRUNG

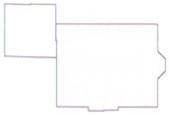
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



gepl. Grundstücksgrenzen



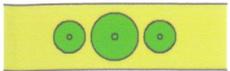
bestehende Bebauung

3

laufende Parzellennummer

392

vorhandene Flurstücksnummer



vorgeschlagene Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (privat)



vorgeschlagene Einzelbaumbepflanzung (privat)



20 kV - Leitung (E.ON), erdverlegt



best. Wasserleitung DN 250 ST der WBW mit Schutzstreifen



best. Bachbett



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern



gepl. spätere Erweiterung des Baugebietes

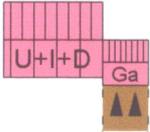
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

WA

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



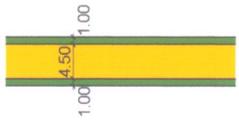
Abgrenzung des Geltungsbereiches



gepl. Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Firstrichtung (bindend), Angabe der max. zul. Geschosse, Garagen mit Zufahrtsrichtung



Baugrenze



öffentliche Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie und Mehrzweckstreifen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: forstwirtschaftlicher Weg



öffentliche Grünfläche



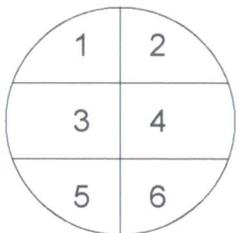
geplante lockere Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



bestehendes kartiertes Biotop Nr. X 6842-109



Ausgleichsflächen (§ 8 und 8a BNatSchG)



1 = Art der Nutzung
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
3 = Dachform: SD = Satteldach, ZD = Zeltdach,
WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach
4 = Dachneigung
5 = Bauweise: O = offene Bauweise
6 = max. zulässige GRZ

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20. 09. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Badwinkel - 4. Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01. 03. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Chamerau, den 01. 03. 2007




.....
1. Bürgermeister (Herold)

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. 12. 2006 hat in der Zeit vom 16. 03. 2007 bis 17. 04. 2007 stattgefunden.

Chamerau, den 24. 04. 2007




.....
1. Bürgermeister (Herold)

3. Billigungsbeschluss und Auslegung

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01. 08. 2007 in der Sitzung vom 01. 08. 2007 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 01. 08. 2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. 08. 2007 bis 25. 09. 2007 öffentlich ausgelegt.

Chamerau, den 26. 09. 2007



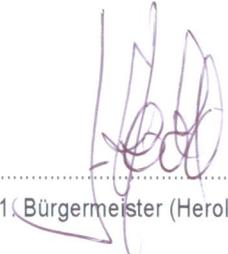

.....
1. Bürgermeister (Herold)

4. Satzung

Die Gemeinde Chamerau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. 10. 2007 den Bebauungsplan i. d. F. vom 24. 10. 2007, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Chamerau, den 25. 10. 2007




.....
1. Bürgermeister (Herold)

5. Inkrafttreten

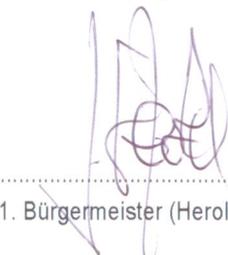
Der Bebauungsplan wurde auf dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan "Badwinkel - 4. Erweiterung" kann deshalb ohne vorherige Anzeige und Genehmigung bekannt gemacht werden.

Der Bebauungsplan i. d. F. vom 26. 11. 2007 wurde am 01. 02. 2008 ortsüblich bekannt gemacht und seit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei Chamerau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Chamerau, den 04. 02. 2008




.....
1. Bürgermeister (Herold)

SATZUNG

über den Bebauungsplan

„Badwinkel - 4. Erweiterung“

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 BayBO, hat der Gemeinderat der Gemeinde Chamerau den Bebauungsplan i. d. F. vom 26. 11. 2007 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 26. 11. 2007 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 26. 11. 2007
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 26. 11. 2007
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 26. 11. 2007

§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Chamerau, den 04.07.2008




.....
1. Bürgermeister (Herold)

5.2 Dachform, -neigung, -deckung, -aufbauten, -überstände und Wandhöhen

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach, Zeltdach, Walmdach und Krüppelwalmdach.

Für Carports sind auch Pultdächer zulässig.

Für die Dachneigung der Wohnbebauung und Garagen wird bei U + I + D, sowie bei den möglichen Haustypen I, I + D eine Dachneigung von 29° – 40° gewählt. Für die Zeltdachform wird eine Dachneigung von 16° – 25° festgesetzt.

Die Dachneigung der Nebengebäude in Verbindung mit Wohnbebauung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.

Die Dachneigung für Carports wird mit 10° – 40° festgesetzt.

Die Dachdeckung hat in den Farben rot, braun oder grau zu erfolgen. Als Material für die Dachdeckung sind Dachsteine, Dachziegel und Blecheindeckungen zulässig. Bei Carports sind außerdem Gründächer zulässig.

Dachaufbauten sind als Einzelgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 2,50 m² zulässig.

Die Anordnung der Gauben hat im inneren Drittel der Dachfläche zu erfolgen.

Zwerchgiebel sind im inneren Dachdrittel zulässig.

Die Zwerchgiebelbreite darf max. 1/3 der Hauptdachlänge betragen. Die Dachüberstände sind traufseitig bis max. 1,00 m und giebelseitig bis max. 0,80 m zulässig.

Wird ein Balkon überdacht, so ist der Dachüberstand bis max. 1,60 m zulässig.

Bei den Nebengebäuden und Carports ist ein Dachüberstand von max. 0,50 m zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal folgende Bebauung zulässig:

Parzelle 1 – 3: U + I + D

Parzelle 4 – 9: I + D

Die max. zulässigen Wandhöhen betragen bei:

U + I + D:	bergseits	5,50 m
	talseits	7,25 m.
I + D:	bergseits	4,25 m
	talseits	6,25 m.

Die Wandhöhen werden ab OK natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

5.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind in Glatt- oder Rauputz in gedeckten Farben auszuführen.

Fassadenverkleidungen sind ausschließlich in Holz zulässig.

Die farbige Behandlung des Holzes hat in naturfarbenen Schutzanstrichen zu erfolgen.

Liegende Fensteröffnungen sind durch kräftig auszubildende Setzhölzer in stehende Formate zu untergliedern.

Wintergärten sind grundsätzlich zulässig, wenn deren Abwicklung 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreitet.

Malerische Dekors und sonstige Motivmalereien sind an den vom öffentlichen Raum einsehbaren Fassadenteilen unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen in den Dachflächen sind zulässig, aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

6. Garagen und Nebengebäude

Garagen sind entweder auf der im Lageplan ausgewiesenen Fläche in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen.

Carports sind zulässig.

Räume für Gartengeräte, Holzlager usw. sind im Zusammenhang mit der Garage zu errichten oder im Hauptgebäude selbst unterzubringen.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude mit einer Grundfläche < 20 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf die Einhaltung der Abstandsflächen wird hingewiesen.

Die Dachform und die Dachneigung ist wie beim Hauptgebäude auszubilden.

Die max. zulässigen Wandhöhen betragen:

für die Parzellen 1 bis 3:	bergseits:	3,75 m
	talseits:	4,75 m
für die Parzellen 4 bis 9:	bergseits:	2,50 m
	talseits:	3,00 m

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.

Die Zufahrt zu den Garagen sowie sämtliche weiteren Zufahrten zum Grundstück, alle Stell- und Lagerplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangen.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 und 7 der BayBO in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände vorsieht. Art. 7 Abs. 1 der BayBO findet keine Anwendung.

8. Strom- und Fernmeldeanlagen

Freileitungen sind im gesamten Baugebiet zu vermeiden.

Die Strom- und Telefonanschlüsse sind zu Erdverkabeln.

Bei Bepflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Schutzzone von je 2,50 m einzuhalten.

Sollte dies nicht möglich sein, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der E.ON bzw. mit der Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

9. Grundwasserschutz und Oberflächenwasser

Private Verkehrsflächen, Lager- und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zur Reduzierung von Hochwassergefahren dürfen maximal 5 l/s dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Damit dies gewährleistet ist, sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen (z. B. Rückhalteschacht) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 4,50 m³ zu errichten, die hierfür technisch entsprechend auszustatten sind. Bei Überschreitung des Mindestrückhaltevolumens (mind. 4,50 m³) ist die Einleitung größerer Wassermengen in den Regenwasserkanal zulässig (Notüberlauf).

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wünschenswert und zulässig.

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen max. 1,50 m betragen. Der vorgegebene Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein.

Stützmauern entlang den Straßenzügen sind unzulässig.

Zur Terrassierung sind auf dem Grundstück Trockenmauern als Natursteinmauern von max.

1,50 m Höhe zulässig, soweit sie nicht in den Straßenraum wirken. Bei Garagenzufahrten an der Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis max. 2,00 m Höhe zugelassen.

Für die Herstellung von Trockenmauern sind Natursteine zu verwenden.

11. Einfriedung

Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig, Sockel sind nicht zulässig
Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, von max. 1,20 m Höhe.

Zwischen den Grundstücken:

Holzzäune oder hintergrünte Maschendrahtzäune; 10 cm Freiraum zwischen Zaun und Gelände;

Zur Straße:

Zäune mit senkrechten Latten aus Holz und dahinter liegenden Säulen. Das Einfriedungsfundament muss straßenseitig höhengleich mit dem Gelände verlaufen. Es sollte entlang der Straße eine einheitliche Zaungestaltung vorgenommen werden (gleiches Material, Ausführungsart und Farbgebung). Hanichelzäune sind zulässig.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

13. Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das geplante Baugebiet verläuft eine Wasserleitung (DN 250 ST) der Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW). Der Verlauf der Leitung ist im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt. Die Anlage der WBW ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB), welche zu ihren Gunsten im Grundbuch eingetragen ist, dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden können, zu unterlassen. Die Errichtung von Bauwerken, sowie das pflanzen von Bäumen sind nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Rohrmitte zulässig. Aufgrabungen im Bereich der bestehenden Wasserleitung sind frühzeitig mit der WBW abzustimmen.

14. Bepflanzung und Eingrünung

14.1 Pflanzliste

Für die öffentlichen Grünflächen stehen gemäß der Liste 404 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Vogelkirsche (*Prunus avium*),
Traubenkirsche (*Prunus padus*),
Holzbirne (*Pyrus communis*),
Stieleiche (*Quercus robur*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Winterlinde (*Tilia cordata*),
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*),
Bergulme (*Ulmus glabra*)

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),

Heckenrose (*Rosa canina*),
Alpenheckenrose (*Rosa canina alpinum*),
Weinrose (*Rosa rubiginosa*),
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Öhrchenweide (*Salix aurita*),
Salweide (*Salix caprea*),
Grauweide (*Salix cinerea*),
Bruchweide (*Salix fragilis*),
Purpurweide (*Salix purpurea*),
Mandelweide (*Salix triandra*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Himbeere (*Rubus idaeus*),
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

14.2 Begrünung der öffentlichen Flächen

Am östlichen Rand des Baugebietes ist zur Abgrenzung bzw. als Übergang zur bestehenden Waldfläche hin auf öffentlichem Grund eine Bepflanzung mit heimischen Sträuchern auf einer Breite von 10 m vorzunehmen (Artenauswahl siehe 14.1).

Die öffentlichen Grünflächen sind nach den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums Des Innern vom 22.06.1976 Nr. I E 9 - 5335/20 - 1/75 zu bepflanzen.

14.3 Begrünung der privaten Gartenflächen

Die Bepflanzung der Gärten zur Gliederung und Auflockerung des Baugebietes muss landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen erfolgen (Artenauswahl siehe 9a):
Je 300 m² Grünfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

Als Nadelgehölze sind nur solche erlaubt, deren natürlicher Habitus nicht höher als 1,50 m wird. Der Nadelholzanteil auf den privaten Grundstücksflächen ist auf 10 % zu begrenzen. Buntlaubige Gehölze und solche, die durch ihren Habitus nicht dorftypisch, sondern fremdartig wirken, dürfen nicht verwendet werden.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das **E.ON – Regionalzentrum** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
2. Für die Außenbeleuchtung sollen insektenfreundliche Lampen verwendet werden.
3. Haustüren und Tore sollten in Holz ausgeführt werden.
4. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen.
Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen.
Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.