

FESTSETZUNGSPLAN M 1/1000



A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO 1990)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- E Erdgeschoss
- + D Dachgeschoss zulässig
- U + Untergeschoss zulässig
- 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässig
- 0.8 Geschossflächenzahl (GFZ) maximal zulässig
- II Zahl der Vollgeschosse max. zulässig
3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
- Nur Einzelhäuser
- Offene Bauweise
- Hauptfistrichtung mit schematischer Baukörperstellung
4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche
- Gehweg
- Öffentlicher Feld- und Waldweg (verkehrsfähig)
- Maßzahlen
- Sichtdreieck mit Schenkellänge L (m) ± 1 des Sichtfeldes

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 20 kV Leitung, oberirdisch mit Schutzstreifen (Energieversorgungsunternehmen OBAG)

6. GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)
- Öffentliche Grünfläche (Baugrubeneingrünung; min. 2-reihige Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen (Bäume und Sträucher))
- Private Grünfläche (Wiese)
- Private Grünfläche (Eingrünung)

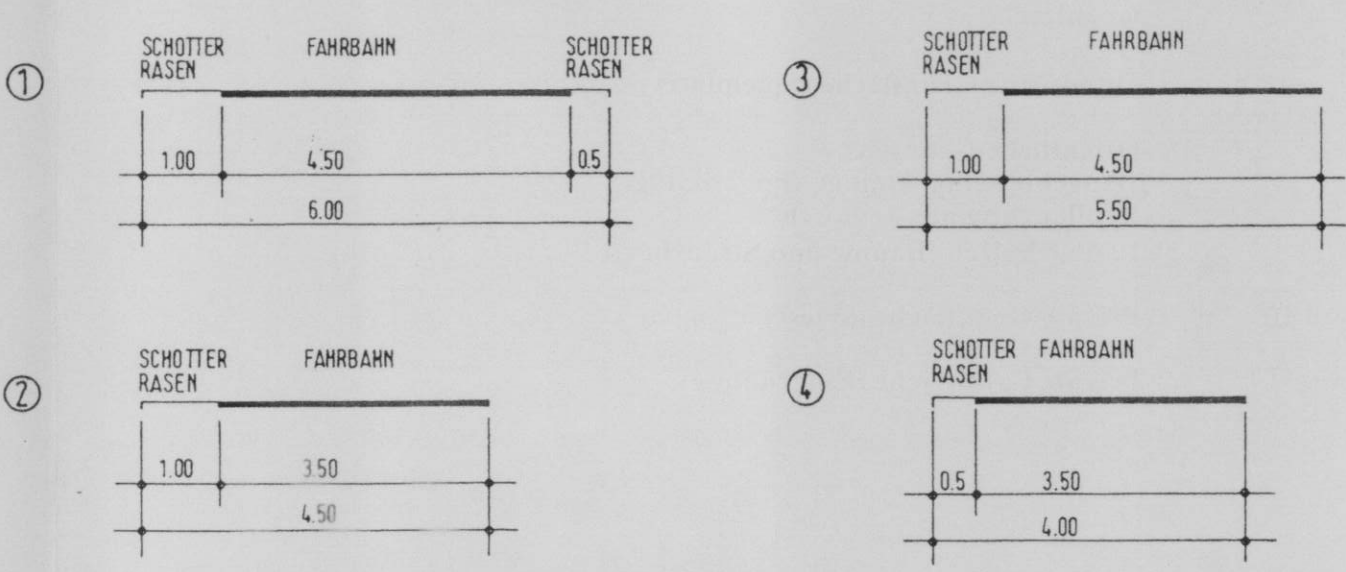
7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- zu erhaltendes Heckenbiotop
- zu erhaltende Bäume
8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Garagen
- Ein- und Ausfahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
- SD Satteldach
- Freihaltestreifen für Einfriedung an Wendeplatte

- HINWEISE (Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)
- Flurstücknummer
- Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien mit Höhenmaßzahl
- Parzellennummer
- Geplante Grundstücksgrenze
- Strassenquerschnitt
- Vorgeschlagene Standorte von Bäumen
- Flächige Gehölzpflanzung (Sträucher)
- Bestehendes Gebäude

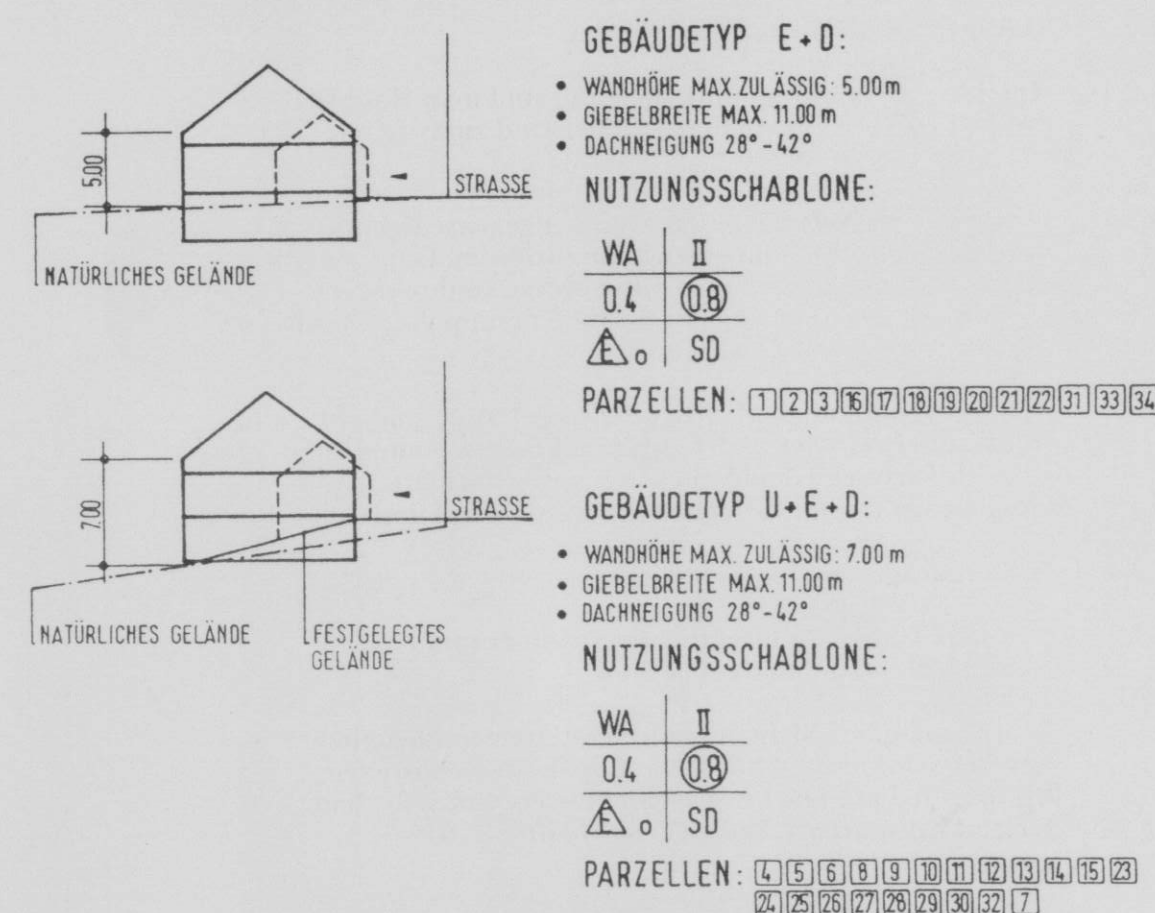
NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart	max.Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl max. zulässig	Geschossflächenzahl max. zulässig
Bauweise	Dachform

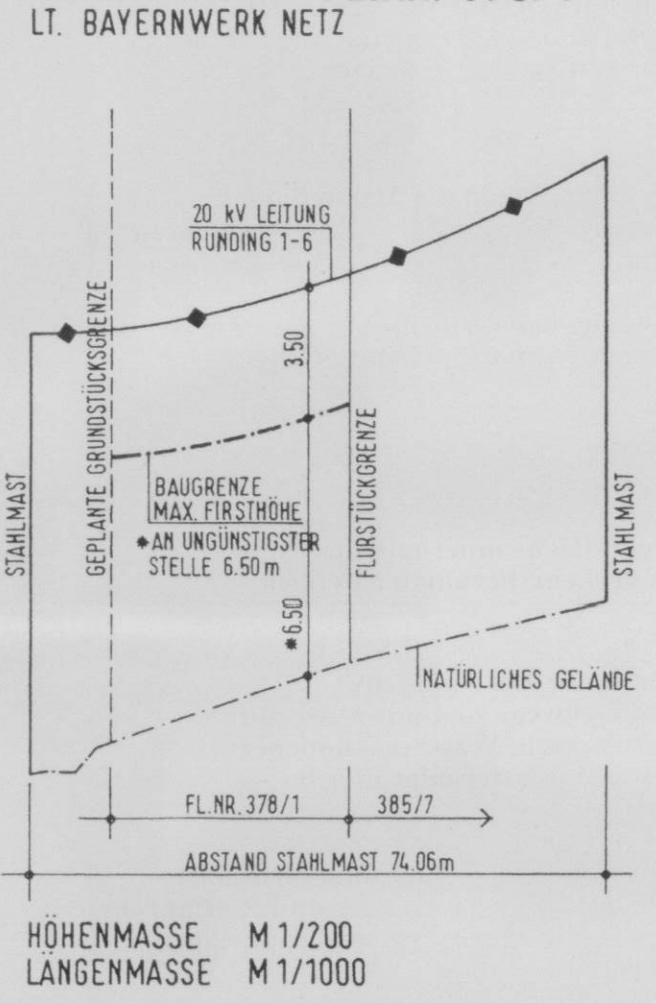
STRASSENQUERSCHNITTE M 1/1000



REGELQUERSCHNITTE M 1/500



HÖHENPROFIL FL.NR. 378/1 = PARZELLE 26



B) TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ): Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- 2.2.1 E+D : Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer max. Kniestockhöhe von 1,00 m (Von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen) auszubilden ist.
- U+E+D : Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Bei Grundstücken mit einem Niveaunterschied ab 1,50 m an den Außenkanten des Gebäudes gemessen (Bzgg. Natürliches Gelände) ist auch Erdgeschoss mit Untergeschoss und Dachgeschoss mit einer max. Kniestockhöhe von 1,00 m (Von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand gemessen) zulässig. Wird das Untergeschoss zum Vollgeschoss, darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen
- Max. zulässige Wandhöhen:
- 2.3.1 Bei Wohngebäuden E+D : 5,00 m
- U+E+D : 7,00 m
- 2.3.2 Für die Parzelle 26 (Fl.Nr. 378/1) gilt das Höhenprofil II. Bayerwerk Netz: Die Bebauung dieser Parzelle ist in der Höhe begrenzt. Der Abstand zwischen First und den Leitersellen der 20-kV-Freileitung Runding 1 – 6 muss an der ungünstigsten Stelle mindestens 3,50 m betragen. Der Eingangsplan (Parzelle 26) ist zur Prüfung bei der Bayerwerk Netz GmbH, Netzzentrum Ost-Leitungen, Prüflingen-Strasse 20, 93049 Regensburg vorzulegen.
- 2.3.3 Bei Grenzgaragen : 3,00 m im Mittel
- 2.3.4. Bei Garagen und Nebengebäuden, die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstände einhalten, ist als max. Wandhöhe 3,50 m im Mittel zulässig.
- 2.3.5 Wandhöhen gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO ab natürlichem Gelände.
- 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,60 m zulässig. Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.
- 2.5 Im Eingangsplan (Ansichten) sind der ursprüngliche und der neue Geländeverlauf darzustellen und die Höhen mit Bezugspunkten (z.B. Straße) anzugeben.
- 2.6 Je Parzelle ist nur ein Wohngebiet mit max. 3 Wohnungen zulässig.
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE
- 3.1 Die Abstandflächen regeln sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung. Der Art. 7 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.
- 3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. WEITERE FESTSETZUNGEN ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN
- 4.1 Hauptgebäude
- 4.1.1 Gebäudeform: Der Hauptbaukörper sollte aus einer rechtwinkligen Grundform entwickelt werden, dessen Verhältnis von Traufseite : Giebelseite min 4 : 3 beträgt. Die festgesetzte Firstrichtung ist zwingend.
- 4.1.2 Dachneigung : 28 – 42 °
- 4.1.3 Dachform : Satteldach; bei untergeordneten Bauteilen ist die Anbildung eines Pfälzchen mit flacherer Dachneigung oder einer begrenzten Flachdachfläche zulässig.
- 4.1.4 Dachdeckung : Naturrote Dachziegel oder Betondachsteine; bei untergeordneten Anbauten ist auch eine Blechdeckung zulässig. Flachdächer (< 6 °) sind zu begrünen. Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig bis max. 12 m² Gesamtfläche.
- 4.1.5 Dachgauben : Ab 34° Dachneigung und mehr sind Dachgauben als Einzelgauben bis max. 1,5 m Breite zulässig. Dabei sind je Gebäudeseite bis zu zwei Gauben zulässig. Zum Organg ist ein Mindestabstand von 3,0 m, untereinander ein Abstand von min. 1,2 m einzuhalten.
- 4.1.6 Dachesschnitts sind nicht zulässig.
- 4.1.7 Zwerchgiebel: Pro Hauslänge ist im inneren Drittel der der Dachfläche ein Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf 1/4 der Gebäudelänge betragen.

- 4.2 Garagen und Nebengebäude
- 4.2.1 Dachform, -deckung, und -neigung sind dem Hauptdach anzupassen. Begränzte Flachdächer sind zulässig.
- 4.2.2 Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenz-anbau profil- und höhengleich auszuführen. Garagen, die an bereits bestehende angebaut werden, sind in ihrer Gestaltung auf diese abzustimmen (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude).
- 4.2.3 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind je Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen einmal zulässig im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen mit max. 75 m² umbauten Raum.
- 4.2.4 Kellergaragen sind unzulässig.
- 4.2.5 Vor Garagen ist zu öffentlichen Straßenraum ein Stauraum von 5,0 m freizuhalten.
- 4.3 Werbeanlagen: Nicht zulässig; gestattet sind lediglich Hinweisschilder beschränkt auf die Erdgeschossesebene bis max. 0,5 m² Fläche. Ausgeschlössen sind selbstleuchtende Transparente und Leuchtschriften sowie grelle Farben.
5. EINFRIEDUNGEN
- 5.1 Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlaten- oder Hanelchelzäune zulässig. Zaunhöhe bis 1,0 m.
- 5.2 Zwischen privaten Grundstücken sind Maschenraht-, senkrechte Holzlaten- oder Hanelchelzäune mit max. Höhe von 1,0 m gestattet. Diese sind zu hinterpflanzen.
- 5.3 Sockelausbildungen sind unzulässig.
- 5.4 Im Bereich der Wendeplatte ist gemäß der Darstellung im Plan (Freihaltestreifen) die Einfriedung min. 1,0 m von der äußeren Begrenzung der Wendeplatte an in das Grundstück zurückzuziehen.
- 5.5 Die strahleneigene Einfriedung der verbleibenden äußeren Begrenzung der Wendeplatte zur privaten Grünfläche wird ausgeschlossen.
6. VERKEHRSFLÄCHEN
- 6.1 Die gesamte Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches gilt als verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a StVO.
- 6.2 Alle Stell- und Parkflächen sowie alle Garagen-, Grundstückszufahrten und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotterterrassen, Wassergebündener Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.
- 6.3 Der Feld- und Waldweg dient dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr. Die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer wird zugelassen. Der Fahrbahnbereich wird versickerungsfähig ausgebaut.
7. STELLPLÄTZE
- 7.1 Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Parzelle.
8. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
- Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sind auf den einzelnen Bauparzellen für die Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers Einrichtungen zu schaffen, die das Sammeln und den Betrieb von WC-Spülungen und die Gartenbewässerung gewährleisten.
- Für überschüssiges Niederschlagswasser sind im Bereich der einzelnen Bauparzellen Vorkehrungen zur Versickerung zu treffen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.
9. GRÜNONORDUNG
- 9.1 Private Garten- und private Grünflächen: Die privaten Garten-, private Grünflächen (Wiese) sind unter Verwendung heimischer Laubbäume und Sträucher anzulegen. Soweit nicht bereits im Plan dargestellt und als Pflanzgebot festgesetzt, ist je 150 m² Grundstücksfläche min. ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen, davon min. einer unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche. Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.
- 9.2 Gemäß Darstellung im Plan ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1 und 19 eine min. 3,0 m breite private Grünfläche (Eingrünung) anzulegen. Die Eingrünung ist mit einer min. 2-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen dicht abzupflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen darf nicht weniger als 1,0 m betragen. Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.
- 9.3 Öffentliche Grünfläche (Baugrubeneingrünung): Die Baugrubengrenzen zur offenen Landschaft hin sind gemäß Darstellung im Plan mit einer min. 2-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubbäumen dicht abzupflanzen. Die Breite dieses Pflanzstreifens darf nicht weniger als 3,0 m, der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze nicht weniger als 1,0 m betragen. Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.
- 9.4 Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert. Zulässig sind alle handelsüblichen Kletter- und Klettergerüste sind aus Holzlaten in stehenden Rechteckformen oder aus Holzlaten mit Spandarräten auszubilden.
- 9.5 Die Anlage von Schnitthecken ist nicht zulässig.
- 9.6 Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.
- 9.7 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten. Im Bereich der 20-kV-Freileitung dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN VDE-0210 darf der Abstand zwischen den Leitersellen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leitersellen durch Windlast gegeben sein. Die Bepflanzung muss von Zeit zu Zeit gekürzt werden.
- 9.8 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,8 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnbereich, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einreihende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.
- 9.9 Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück am gemeinsamen Stauraumbereich ein mind. 0,40 m breiter Pflanzestreifen anzulegen.
- 9.10 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollten jedoch nach neuesten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungeheimbarkeit unterschieden werden.
- 9.11 Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgende Pflanzperiode durchzuführen.
- 9.12 Der Schotterrasenstreifen (Breite 1 m) entlang der Erschließungsstrasse (Strassenquerschnitt 1) ist mit kleinkronigen Bäumen (Abstand ca. 15 – 20 m) zu bepflanzen.

- Artenauswahl Bepflanzung:
- Großkronige Bäume:
- Mittel- und kleinkronige Bäume:

Gehölz- und Straucharten:

Waldhasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Heckenrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Haselnuß	Corylus avellana
Pflaumenthale	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbinde	Pyrus communis
Kratzbeere	Rubus caesius
Brombeere	Rubus fruticosus
Traubenholunder	Sambucus racemosa

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- a) STROMVERSORGUNG (OBAG)
- Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen im Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugrubens wird gebeten, das OBAG-Regionalzentrum in Kötzing, in 93444 Kötzing, Zeltendorfer Weg 11, Tel.: 09941/952-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- Für die Unterbringung von Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.
- Bereits eine Annäherung an elektrischen Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird deshalb gebeten, die Bauwilligen auf die Einführungsverordnungen der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrischen Anlagen und Betriebs- (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.
- Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist das OBAG-Regionalzentrum mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir verweisen dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Bausträger der Straße als Verursacher übernommen werden.
- b) WASSERWIRTSCHAFT
- Zur Schädlosen Abwasserbeseitigung aus dem Baugruben hat der Anschluss dieses Gebietes an die zentrale Abwasseranlage zu erfolgen. Es ist der Nachweis zu erbringen, ob die Rohrdimensionen des Kanalsystems und die Regenwasserbehandlung in Ihrer Größe ausreichend sind. Bei Erfordernis ist vor Anschluss des Baugrubes die Regenwasserbehandlung zu erstellen.
- c) FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldeteils sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Bayreuth, Bezirksbüro Netze, Sudetenstr. 2 in 93413 Cham, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- d) Öffentliche Ver- und Entsorgungslösungen sind im Bereich der befestigten Wegflächen zu verlegen.
- e) Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.
- f) Bauwilligen wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen:
- Verbrauchreduzierung durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
- g) Es wird empfohlen, Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum hin nicht einzufrieden.
- b) DENKMALSCHUTZ
- Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Referat Oberpfalz, zu melden.
- Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als Maßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.
- i) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Grundstücke des abweichenden Brandschutzes zu beachten (siehe Anlage).

KENNDATEN DER PLANUNG

1. FLÄCHENNUTZUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%
1	Nettobauland	ca. 3,126	75,2
2	Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,730	17,6
3	Öffentliche Grünfläche	ca. 0,225	5,4
4	Private Grünfläche	ca. 0,078	1,8
5	Bruttobauland	ca. 4,159	100,0

2. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (Ohne Grunderwerb)

a) Erschließungsstraßen	430.045,- DM
b) Fußwege (wassergebundene Flächen)	20.560,- DM
c) Stellplätze (wassergebundene Flächen)	10.000,- DM
d) Baugrubeneingrünung/Grünflächen	22.470,- DM
e) Straßenbeleuchtung	81.000,- DM
f) Ver- und Entsorgung	
Abwasser	377.910,- DM
Wasserversorgung	100.130,- DM

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN GESAMT (NETTO) 1.042.115,- DM

BEGRÜNDUNG

BAUGEBIET – HOCHBERG –

1. ERFORDERNISSE DER PLANSTELLUNG UND ZIELE
- Die Baualandfrage der Bevölkerung der Gemeinde Runding ist bei weitem nicht gedeckt.
- Der Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bestreben, die Baulichkeit im Planungsbereich zu fördern und zu ordnen, besonders dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

In Runding steht Bauwilligen derzeit kaum noch Bauland zur Verfügung. Die im Gemeindegebiet Runding in der letzten Zeit ausgewiesenen Baugruben sind zwischenzeitlich erschlossen. Die Bauparzellen wurden weitgehend verkauft und teilweise auch bereits bebaut. Wiederholte Anfragen nach Bauplänen auch zunehmend mit Druck auf Flächen im Außenbereich waren weitere Gründe für die geplante Ausweisung.

Die Grundstücksverhältnisse im Bereich des Plangebietes haben grundsätzliche Verkaufsbereitschaft bedingt.

2. PLANUNGSRECHT
- Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als MI-Gebiet dargestellt.
- In der Sitzung vom 11.02.2000, hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Flächennutzungsplanänderung wird durchgeführt.

3. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND GEPLANTE NUTZUNG DES BAUGEBIETES

Das Gebiet liegt ca. 0,5 km nordöstlich der Dorfmitte Runding und erweitert die bestehende Bebauung der Haidesteiner Straße nach Norden.

Das Gelände weist eine leichte Hanglage nach Nordwesten auf.

Im Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 4,2 ha werden 34 Bauparzellen ausgewiesen.

Im Baugruben befindet sich ein Kinderspielplatz.

4. ERSCHLIESSUNG

Der Anschluß an das bestehende Straßennetz erfolgt über die Haidesteiner Straße im Süden und der Gemeindeverbindungsstraße Runding – Rieding im Norden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasseranlage (Trennsystem) der Gemeinde angeschlossen.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der OBAG sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Cham gewährleistet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.02.1996, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.1996, ortsüblich bekannt gemacht.

Runding, den 11.02.2000...

Hastreiter 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2000, hat in der Zeit vom 25.04.2000, bis 25.04.2000, stattgefunden.

Runding, den 11.02.2000...

Hastreiter 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2000, wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.04.2000, bis 25.04.2000, öffentlich ausgelegt.

Runding, den 11.02.2000...

Hastreiter 1. Bürgermeister

4. SATZUNG

Die Gemeinde Runding hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.02.2000, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2000, als Satzung geschlossen.

Runding, den 11.02.2000...

Hastreiter 1. Bürgermeister

5. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 25.04.2000, Nr. 30-2/00/Nr. 25.10, gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Runding, den 11.02.2000...

Hastreiter 1. Bürgermeister

Runding, den 11.02.2000...

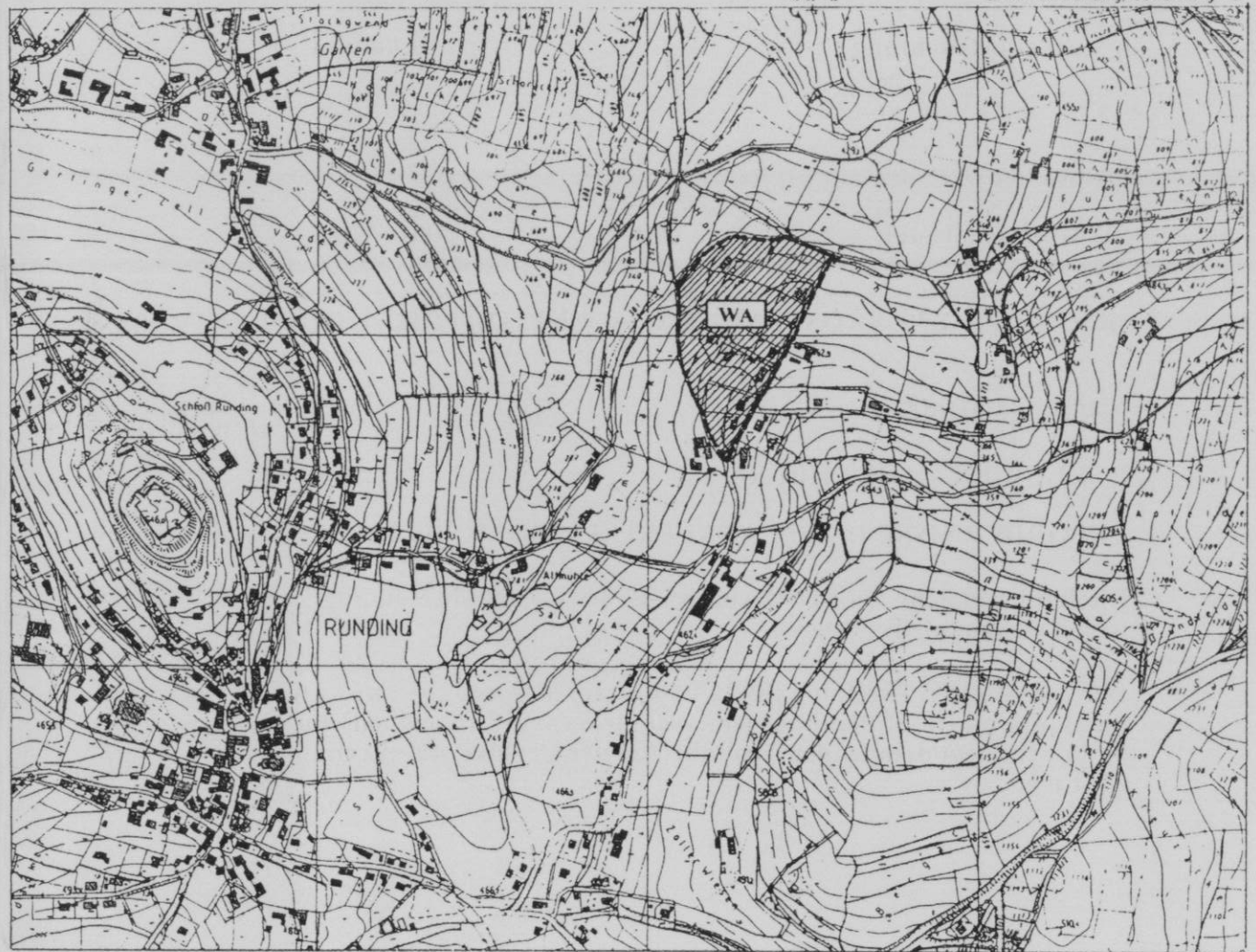
Hastreiter 1. Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.12.2000, gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Runding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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, 215 sowie 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Runding, den 28.12.2000...

Hastreiter 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



GEMEINDE RUNDING VERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET "HOCHBERG"

PLANUNG : ENGL + MEINDL · ARCHITEKTEN
HANS ENGL DIPL.-ING. ARCHITECT
FRANZ MEINDL DIPL.-ING. (FH) ARCHITECT
WALDSCHMIDTSTRASSE 15
93413 CHAM

AUFGESTELLT : RUNDING, 25.04.2000
GEÄNDERT : RUNDING, 10.08.2000
GEÄNDERT : RUNDING, 18.10.2000

FESTSETZUNGSPLAN M 1/1000



10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90

MASSSTAB = 1/1000

DIE ERSTELLUNG VON AUSZÜGEN AUS DEM KATASTERKARTENWERK IST DER
DAS KATASTER FÜHRENDEN BEHÖRDEN VORBEHALTEN (ART. 11 ABS. 4 VermKatG)

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

E Erdgeschoss

+ D Dachgeschoss zulässig

U + Untergeschoss zulässig

0.4 Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässig



Geschoßflächenzahl (GFZ) maximal zulässig

II Zahl der Vollgeschosse max. zulässig

3. BAUWEISE

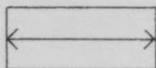
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)



Nur Einzelhäuser

o

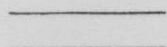
Offene Bauweise



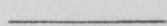
Hauptfährstrichtung mit schematischer
Baukörperstellung

----- Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



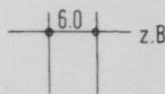
Öffentliche Parkfläche



Gehweg



Öffentlicher Feld- und Waldweg
(versickerungsfähig)

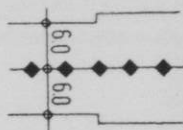


z.B. Maßzahlen



z.B. Sichtdreieck mit Schenkellänge L (m)
des Sichtfeldes

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



20 kV Leitung, oberirdisch mit
Schutzstreifen
(Energieversorgungsunternehmen OBAG)

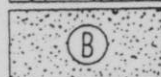
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



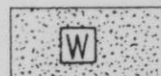
Grünfläche



Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)



Öffentliche Grünfläche
(Baugebietseingrünung: min. 2-reihige
Bepflanzung aus heimischen
Laubgehölzen (Bäume und Sträucher))

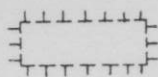


Private Grünfläche (Wiese)



Private Grünfläche (Eingrünung)

7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

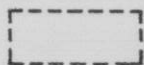


zu erhaltendes Heckenbiotop



zu erhaltende Bäume

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



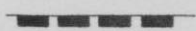
Umgrenzung von Flächen für Garagen

Ga

Garagen



Ein- und Ausfahrten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher baulicher
Nutzung

SD

Satteldach



Freihaltestreifen für Einfriedung an Wendeplatte

HINWEISE

(Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter)

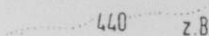
374/1

z.B.

Flurstücknummer



Flurstückgrenzen



z.B.

Höhenlinien mit Höhenmaßzahl

16

z.B.

Parzellennummer



Geplante Grundstücksgrenze



z.B.

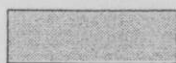
Straßenquerschnitt



Vorgeschlagene Standorte von Bäumen



Flächige Gehölzpflanzung (Sträucher)



Bestehendes Gebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart	max.Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl max. zulässig	Geschossflächenzahl max. zulässig
Bauweise	Dachform

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):

Als Höchstmaß für die Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 E+D : Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer max. Kniestockhöhe von 1.00 m (Von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Aussenwand gemessen) auszubilden ist.

U+E+D : Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Bei Grundstücken mit einem Niveauunterschied ab 1,50 m an den Aussenkanten des Gebäudes gemessen (Bezug: Natürliches Gelände) ist auch Erdgeschoss mit Untergeschoss und Dachgeschoss mit einer max. Kniestockhöhe von 1.00 m (Von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Aussenwand gemessen) zulässig. Wird das Untergeschoss zum Vollgeschoss, darf das Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Max. zulässige Wandhöhen:

2.3.1 Bei Wohngebäuden E+D : 5,00 m

U+E+D : 7,00 m

2.3.2 Für die Parzelle 26 (Fl.Nr. 378/1) gilt das Höhenprofil lt. Bayernwerk Netz: Die Bebauung dieser Parzelle ist in der Höhe begrenzt.
Der Abstand zwischen First und den Leiterseilen der 20-kV-Freileitung Runding 1 – 6 muss an der ungünstigsten Stelle mindestens 3,50 m betragen.
Der Eingabeplan (Parzelle 26) ist zur Prüfung bei der Bayernwerk Netz GmbH, Netzzentrum Ost-Leitungen, Prüfeninger Strasse 20, 93049 Regensburg vorzulegen.

2.3.3 Bei Grenzgaragen : 3,00 m im Mittel

2.3.4. Bei Garagen und Nebengebäuden, die die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstände einhalten, ist als max. Wandhöhe 3,50 m im Mittel zulässig.

2.3.5 Wandhöhen gemäß § 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO ab natürlichem Gelände.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0.60 m zulässig. Stützmauern sind als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 0,60 m zulässig.

2.5 Im Eingabeplan (Ansichten) sind der ursprüngliche und der neue Geländeverlauf darzustellen und die Höhen mit Bezugspunkten (z.B. Straße) anzugeben.

2.6 Je Parzelle ist nur ein Wohngebäude mit max. 3 Wohnungen zulässig.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE

3.1 Die Abstandflächen regeln sich nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung. Der Art. 7 Abs. 1 BayBO wird ausgeschlossen.

3.2 Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. WEITERE FESTSETZUNGEN ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN

4.1 Hauptgebäude

4.1.1 Gebäudeform : Der Hauptbaukörper sollte aus einer rechtwinkligen Grundform entwickelt werden, dessen Verhältnis von Traufseite : Giebelseite min 4 : 3 beträgt. Die festgesetzte Firstrichtung ist zwingend.

4.1.2 Dachneigung : 28 – 42 °

4.1.3 Dachform : Satteldach; bei untergeordneten Bauteilen ist die Ausbildung eines Pultdaches mit flacherer Dachneigung oder eines begrünten Flachdaches zulässig.

4.1.4 Dachdeckung : Naturrote Dachziegel oder Betondachsteine; bei untergeordneten Anbauten ist auch eine Blecheindeckung zulässig; Flachdächer ($< 6^\circ$) sind zu begrünen. Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind zulässig bis max. 12 m² Gesamtfläche.

4.1.5 Dachgauben : Ab 34° Dachneigung und mehr sind Dachgauben als Einzelgauben bis max. 1,5 m Breite zulässig. Dabei sind je Gebäudeseite bis zu zwei Gauben zulässig. Zum Ortgang ist ein Mindestabstand von 3,0 m, untereinander ein Abstand von min. 1,2 m einzuhalten.

4.1.6 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

4.1.7 Zwerchgiebel : Pro Hauslänge ist im inneren Drittel der der Dachfläche ein Zwerchgiebel zulässig. Die Breite darf 1/4 der Gebäudelänge betragen.

4.2 Garagen und Nebengebäude

- 4.2.1** Dachform, -deckung, und -neigung sind dem Hauptdach anzupassen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
- 4.2.2** Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenz-anbau profil- und höhengleich auszuführen. Garagen, die an bereits bestehende angebaut werden, sind in ihrer Gestaltung auf diese abzustimmen (Vorrang vor der Anpassung an das Hauptgebäude).
- 4.2.3** Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind je Grundstück außerhalb der überbaubaren Flächen einmal zulässig im rückwärtigen Grundstücksteil unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen mit max. 75 m³ umbauten Raum.
- 4.2.4** Kellergaragen sind unzulässig.
- 4.2.5** Vor Garagen ist zu öffentlichen Straßenraum ein Stauraum von 5,0 m freizuhalten.
- 4.3** Werbeanlagen: Nicht zulässig; gestattet sind lediglich Hinweisschilder beschränkt auf die Erdgeschosebene bis max. 0,5 m² Fläche. Ausgeschlossen sind selbstleuchtende Transparente und Leuchtschriften sowie grelle Farben.

5. EINFRIEDUNGEN

- 5.1** Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune zulässig. Zaunhöhe bis 1,0 m.
- 5.2** Zwischen privaten Grundstücken sind Maschendraht-, senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune mit max. Höhe von 1,0 m gestattet. Diese sind zu hinterpflanzen.
- 5.3** Sockelausbildungen sind unzulässig.
- 5.4** Im Bereich der Wendeplatte ist gemäß der Darstellung im Plan (Freihaltestreifen) die Einfriedung min. 1,0 m von der äußeren Begrenzung der Wendeplatte an in das Grundstück zurückzusetzen.
Die straßenseitige Einfriedung der verbleibenden äußeren Begrenzung der Wendeplatte zur privaten Grünfläche wird ausgeschlossen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- 6.1 Die gesamte Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches gilt als verkehrsberuhigter Bereich nach § 42 Abs. 4a STVO.
- 6.2 Alle Stell- und Parkflächen sowie alle Garagen-, Grundstückszufahrten und Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Schotterrasen, Wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Pflaster mit offener Fuge zu befestigen.
- 6.3 Der Feld- und Waldweg dient dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr. Die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer wird zugelassen. Der Fahrbahnbelag wird versickerungsfähig ausgeführt.

7. STELLPLÄTZE

- 7.1 Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz nachzuweisen, jedoch mindestens 2 Stellplätze pro Parzelle.

8. RÜCKHALTUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems sind auf den einzelnen Bauparzellen für die Nutzung des unverschmutzten Niederschlagswassers Einrichtungen zu schaffen, die das Sammeln, sowie den Betrieb von WC-Spülungen und die Gartenbewässerung gewährleisten.

Für überschüssiges Niederschlagswasser sind im Bereich der einzelnen Bauparzellen Vorkehrungen zur Versickerung zu treffen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Private Garten- und private Grünflächen:

Die privaten Garten-, private Grünflächen (Wiese) sind unter Verwendung heimischer Laubbäume und Sträucher anzulegen. Soweit nicht bereits im Plan dargestellt und als Pflanzgebot festgesetzt, ist je 150 m² Grundstücksfläche min. ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen, davon min. einer unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche. Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.

9.2 Gemäß Darstellung im Plan ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 1 und 19 eine min. 3.0 m breite private Grünfläche (Eingrünung) anzulegen.

Die Eingrünung ist mit einer min. 2-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen dicht abzupflanzen. Der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen darf nicht weniger als 1,0 m betragen.

Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.

9.3 Öffentliche Grünfläche (Baugebietseingrünung):

Die Baugebietsgrenzen zur offenen Landschaft hin sind gemäß Darstellung im Plan mit einer min. 2-reihigen Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen dicht abzupflanzen. Die Breite dieses Pflanzstreifens darf nicht weniger als 3,0 m, der Abstand zwischen den einzelnen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenze nicht weniger als 1,0 m betragen.

Empfohlene Sträucher und Bäume siehe Artenauswahl.

9.4 Die Begrünung von Fassadenteilen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Zulässig sind alle handelsüblichen Schlinger- und Klettergewächse sowie Obstspaliere.

Berankungsgerüste sind aus Holzlatten in stehenden Rechtecksformen oder aus Holzlatten mit Spanndrähten auszubilden.

9.5 Die Anlage von Schnitthecken ist nicht zulässig.

9.6 Bei Ausfall einer Pflanze ist entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen nachzupflanzen.

- 9.7 Bei Baumpflanzungen ist beiderseits von Erdkabeln eine Abstandszone von 2,5 m einzuhalten.
Im Bereich der 20-kV-Freileitung dürfen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN-VDE-0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-kV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Die Bepflanzung muss von Zeit zu Zeit gekürzt werden.
- 9.8 Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,8 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Bedingt ausgenommen sind einzelnstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2.50 m Höhe.
- 9.9 Bei zusammengebauten Garagen ist auf jedem Grundstück am gemeinsamen Stauraumbereich ein mind.0,40 m breiter Pflanzenstreifen anzulegen.
- 9.10 Im Bereich der öffentlichen oder sonstigen zugänglichen Freiflächen dürfen keine giftigen Pflanzen verwendet werden. Es sollten jedoch nach neusten Erkenntnissen zwischen Giftigkeit und Ungenießbarkeit unterschieden werden.
- 9.11 Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des Rohbaues folgende Pflanzperiode durchzuführen.
- 9.12 Der Schotterrasenstreifen (Breite 1 m) entlang der Erschließungsstrasse (Strassenquerschnitt 1) ist mit kleinkronigen Bäumen (Abstand ca. 15 – 20 m) zu bepflanzen.

Artenauswahl Bepflanzung:

Großkronige Bäume:

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>

Gehölz- und Straucharten:

Waldhasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Salweide	<i>Salix Caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

a) STROMVERSORGUNG (OBAG)

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen im Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, das OBAG-Regionalzentrum in Kötzing, in 93444 Kötzing, Zeltendorfer Weg 11, Tel.: 09941/952-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Für die Unterbringung von Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

Bereits eine Annäherung an elektrischen Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Es wird deshalb gebeten, die Bauwilligen auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrischen Anlagen und Betriebs- (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist das OBAG-Regionalzentrum mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

Die Verkabelung der Hausanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen und Gehwege wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Wir verweisen dazu auf die Bestimmungen des § 123 BauGB, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

b) WASSERWIRTSCHAFT

Zur Schadloßen Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet hat der Anschluss dieses Gebietes an die zentrale Abwasseranlage zu erfolgen. Es ist der Nachweis zu erbringen, ob die Rohrdimensionen des Kanalnetzes und die Regenwasserbehandlung in Ihrer Größe ausreichend sind. Bei Erfordernis ist vor Anschluss des Baugebietes die Regenwasserbehandlung zu erstellen.

c) FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Bayreuth, Bezirksbüro Netzes, Sudetenstr. 2 in 93413 Cham, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- d) Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der befestigten Wegeflächen zu verlegen.
- e) Für die Aussenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenverträglichen Lampen und Leuchten empfohlen.
- f) Bauwilligen wird empfohlen, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umsetzen:
 - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
 - Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
 - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom
- g) Es wird empfohlen, Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum hin nicht einzufrieden.

h) DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind deshalb unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, Referat Oberpfalz, zu melden.

Sollten dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Bodendenkmäler bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger und an das zuständige Landratsamt weitergeleitet. Für diesen Fall fordert das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege als Maßnahmen gehört zu werden. Weiterhin ist das Referat Oberpfalz des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

- i) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Grundsätze des abwehrenden Brandschutzes zu beachten (siehe Anlage).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern Art. 91 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

S a t z u n g

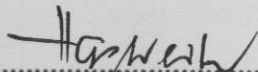
§ 1

Der Bebauungsplan - "Hochberg"- mit Begründung in der Fassung vom18.10.00 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzung des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Runding, den 01.12.2000



Hastreiter 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.1996 die
Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.02.1996 ortsüblich
bekannt gemacht.

Runding, den 01.12.2000



Hastreiter
Hastreiter 1. Bürgermeister

2. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des
Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2000 hat in
der Zeit vom 15.05.2000 bis 16.06.2000 stattgefunden.

Runding, den 01.12.2000



Hastreiter
Hastreiter 1. Bürgermeister

3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2000
wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
vom 15.05.2000 bis 16.06.2000 öffentlich ausgelegt.

Runding, den 01.12.2000



Hastreiter
Hastreiter 1. Bürgermeister

4. SATZUNG

Die Gemeinde Runding hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.11.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2000 als Satzung geschlossen.

Runding, den 01.12.2000

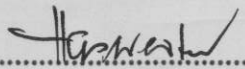

.....
Hastreiter 1. Bürgermeister



5. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.12.2000 Nr. 50-610/B.Nr. 25.1.5 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Runding, den 21.12.2000

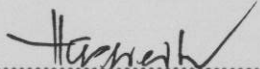

.....
Hastreiter 1. Bürgermeister



6. INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.12.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauBG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Runding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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, 215 sowie 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Runding, den 28.12.2000


.....
Hastreiter 1. Bürgermeister

