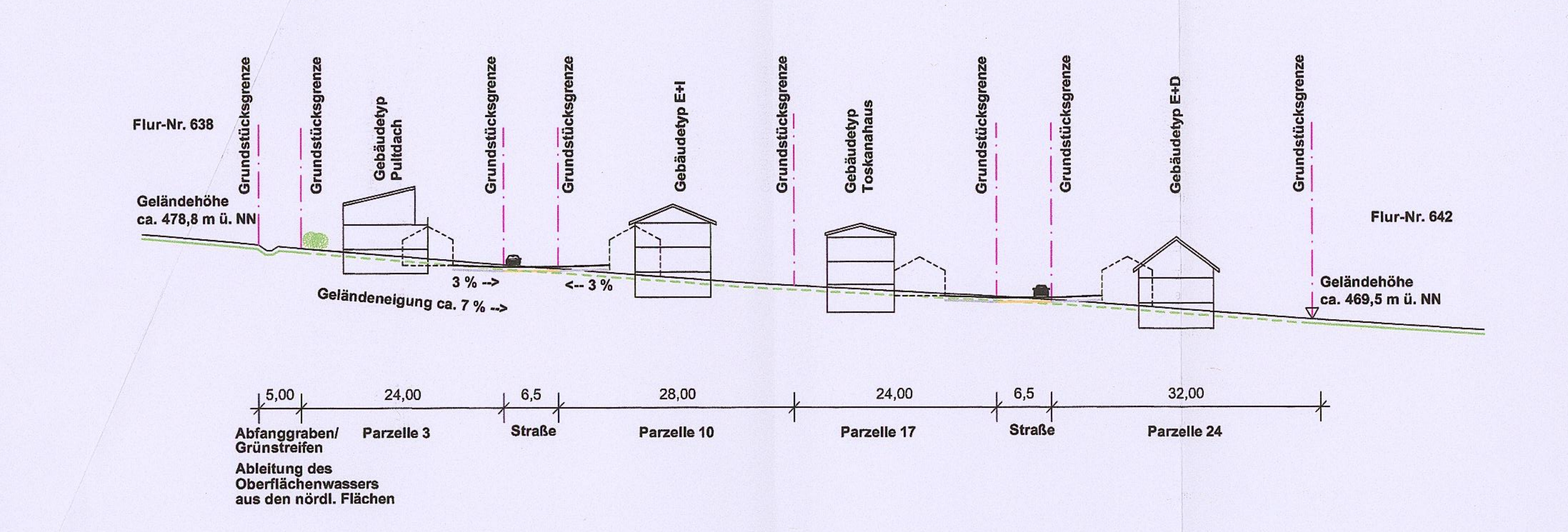
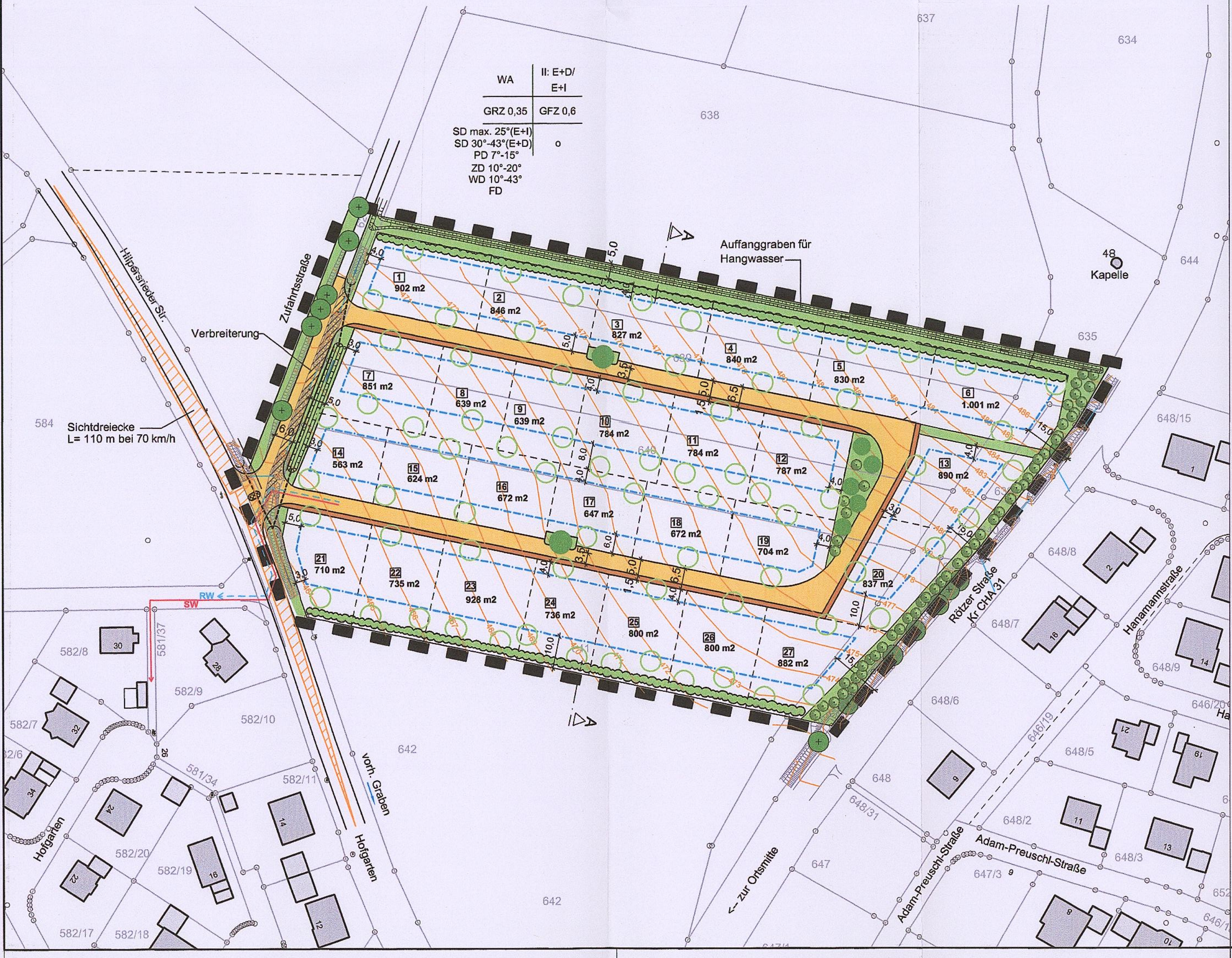
## Geländeschnitt A-A
M 1 : 500




## Bebauungs- und Grünordnungsplan
# Baugebiet "Am Großen Stein"
Satzung, Stand 23.10.2013
M 1 : 1.000



## Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) bestehender Bebauungsplan

2.0 Nutzungsschablone
2.1 Art der baulichen Nutzung
WA: allgemeines Wohngebiet

| WA | II: E+D/E+I |
|---|---|
| GRZ 0,35 | GFZ 0,6 |
| SD max. 25°(E+I) SD 30°-43°(E+D) PD 7°-15° ZD 10°-20° WD 10°-43° FD | o |

2.2 Maß der baulichen Nutzung
II — Zahl der Vollgeschoße: II (§§ 16, 20 BauNVO), hier: Erdgeschoss und Dachgeschoss: E+D oder: Erd- und Obergeschoss: E+I
GRZ 0,35 — max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ 0,6 — max. Geschoßflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Mindest- und Maximaldachneigung: (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
SD max. 25° — Satteldach: max. 25° für E+I
SD 30°-43° — Satteldach: 30° bis 43° für E+D
PD 7°-15° — Pultdach: 7°-15°
ZD 10°-20° — Zeltdach: 10°-20°
WD 10°-43° — Walmdach: 10°-43°
FD — Flachdach, auch begrünt
o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
4.0 Verkehrsflächen
4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Verbreiterung
4.4 öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Mehrzweckstreifen
5.0 Grünflächen
5.1 Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün
5.2 Bäume auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen
5.3 Bäume auf privaten Grünflächen zu pflanzen, Standort veränderbar; pro Parzelle ist ein Baum entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen
5.4 Sträucher auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen
5.5 Zweireihige Hecke auf privaten Grün zu pflanzen, Gehölze mind. 50% nach Gehölzauswahlliste
5.6 Ostseite: mindestens 60% der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen

## Planliche Hinweise

1.0 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
2.0 Parzellennummer mit Angabe der Grundstücksfläche in m² (1 650 m²)
3.0 Bebauung, bestehende Gebäude
4.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummern (247/1)
5.0 Höhenschichtlinien mit Angabe in m ü. NN (480)
6.0 bestehende Bäume zu erhalten
7.0 bestehende Böschung
8.0 Sichtdreieck

## Festsetzungen durch Text

### I. Rechtsgrundlagen

1. § 2 - 4a und 9 - 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert 2013
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 01.05.1993
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 20.12.2011

### II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):**

Das Baugebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung:**

a) maximale Grundflächenzahl: 0,35 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
b) maximale Geschossflächenzahl: 0,6 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
c) maximal zulässige Wohneinheiten: 2,0 pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB)
d) Zahl der Vollgeschosse: 2 als E+I oder E+D

**3. Bauweise (§ 22 BauNVO):**

Zugelassen ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise

**4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

a) Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach auf der Hangseite des Gebäudes.
b) Wandhöhen:
E+D: max. 4,80 m auf der Hangseite
E+I : max. 6,50 m auf der Hangseite
E+I Zeltdach: max. 6,50 m auf der Hangseite
E+I Pultdach: max. 5,80 m auf der Hangseite und max. 9,00 m auf der Talseite
E+I gegengeneigtes Pultdach: max. 5,80 m auf der Hangseite und max. 7,50 m auf der Talseite
E+I Pultdach mit höherer Wandseite auf Hangseite: max. 8,20 m auf Hangseite
E+I Flachdach: max. 6,50 m auf der Hangseite

**5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.
c) Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenze oder im dafür gekennzeichneten Grundstücksbereich errichtet werden.

**6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

a) Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.
b) Als anrechenbare Stellplätze gelten Stellplätze in Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen, nicht überdachte Stellplätze. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.
c) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
d) Die Gesamtlänge der Garagen, Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen an der Grundstücksgrenze darf gesamt maximal 9,00 m betragen.
e) Nebenanlagen sind bis 20 m2 zulässig; Nr. 5 b gilt analog.

**7. Dachgestaltung**

a) Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, gegengeneigte, höhenversetzte Pultdächer und Flachdächer, auch begrünt, zugelassen.
b) Dachneigung Hauptgebäude:

| | |
|---|---|
| Satteldach E+D | 30° - 43° |
| Satteldach E+I | max. 25° |
| Zeltdach | 10° - 20° |
| Walmdach | 10 - 43° |
| Pultdach | 7° - 15° |
| Flachdach | --- |

c) Für die Dacheindeckung sind rote, graue und schwarze Dacheindeckungen zulässig. Grelle Farben, gelbe, grüne und blaue Farbtöne sind nicht zulässig.
d) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
e) Dachgauben sind nur für E+D-Bebauung zugelassen. Die Anordnung der Gauben ist mit evtl. Flächen für Solaranlagen abzustimmen.
f) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu integrieren. Aufgeständerte Bauweisen sind nicht zulässig.

**8. Äußere Gestaltung (Art. 81 BayBO)**

a) Angrenzende Gebäudeteile sind möglichst in Lage, Höhe, Dachneigung und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
b) Es sind helle Farben für gestrichene oder verputzte Wände oder Holzschalungen zu verwenden.

**9. Einfriedungen und Stützmauern**

a) Die Sockelhöhe von Einfriedungen beträgt max. 0,40 m über Straßenoberkante entlang der Erschließungungsstraße bzw. über dem natürlichen Urgelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.
b) Stützmauern und Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,70 m zugelassen.
c) Die max. Höhe von Einfriedungen entlang der Grenzen beträgt 1,30 m.

**10. Geländeregulierung**

a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,0 m zulässig. Im Bereich der Parzelle Nr. 6 sind Abgrabungen bis 2,0 m zulässig.
b) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht direkt aneinander angrenzen. Zu den Nachbarsgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Der Abstand beträgt mind. 1,0 m.
c) Geländeregulierungen sind in der Eingabeplanung Gebäude anzugeben.

**11. Sichtdreiecke**

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

**12. Grünordnerische Festsetzungen**

12.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

a) Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens
Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

b) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

c) Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

d) Grünflächenanteil / Baumanteil
Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Pro Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße mind. ein Baum zu pflanzen. Ansonsten können die Baumstandorte frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.
Die Anlage offener Vorgärten wird empfohlen.

12.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

a) Allgemeines
Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

12.3 Pflanzgebote, Erhalt von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen sowie Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

a) Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume (Westrand) sind zu erhalten.

b) Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und auf der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Baugebiets
Auf einzelnen Pflanzinseln innerhalb des Baugebiets sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche im östlichen Teil des Baugebiets ist mit mindestens 3 Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung und mindestens 5 Großsträuchern zu bepflanzen.

c) Eingrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen am Ostrand des Baugebiets
Auf der öffentlichen Grünfläche an der Ostseite zur Kreisstraße hin ist ein Flächenanteil von 60 % mit Straucharten zu bepflanzen. Zulässig sind auf diesen öffentlichen Grünflächen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste.

d) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 323 der Gemarkung Diebersried
Zum Ausgleich/Ersatz der vorhabensbedingten Eingriffe sind Streuobst-Hochstämme bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die Baumstandorte können im Zuge der Ausführung geringfügig verschoben werden, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist bindend. An der Westseite des Grundstückes ist die vorhandene Heckenstruktur durch 1-2 zusätzliche Pflanzreihen zu verstärken. In den bisherigen Lücken ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß der Plandarstellung zu pflanzen. Zusätzlich sind an der Nordseite zur Straße sechs zusätzliche Walnussbäume zu pflanzen, so dass dort eine Doppelreihe entsteht.
Der vorhandene Wiesenbestand ist zu extensivieren. Auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten. Die Wiese ist maximal 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzbestände sind vollständig zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch für den Gehözbestand im Süden. Dieser ist auch von jeglichen Auffüllungen und sonstigen Beeinträchtigungen frei zu halten.

e) Gehölzauswahlliste
Für die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen an der Ostseite sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig.

Liste 1 Bäume

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Liste 2 Sträucher:

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Rhamnus carthartica | Kreuzdorn |
| Rosa pendulina | Alpen-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |

Generell nicht verwendet werden dürfen:
alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.
Mindestpflanzqualitäten:
Bäume:
- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
Obstbaum als Halb- oder Hochstamm auf privaten Parzellen
- in geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe
Sträucher:
- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe
Zeitpunkt der Pflanzung:
Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Randeingrünung auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

### III. Hinweise

**1.0 Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

**2.0 Ver- und Entsorgung**
**2.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation**
Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen im Baugebiet und den Anschluss an die vorhandenen Systeme in den anschließenden Straßen sichergestellt.
Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und die Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Straße an der Grundstücksgrenze aufgestellt.

**2.2 Entsorgung Abwasser**
a) Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
b) Das abfließende Oberflächenwasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.
c) Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen ist anzustreben.
d) Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.

**2.3 Entsorgung Abfall**
Die Parzellen im neuen Bauegebiet können von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.

**3.0 Regenerative Energien**
Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben

**4.0 Brandschutz**
Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen

**5.0 Landwirtschaft**
Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

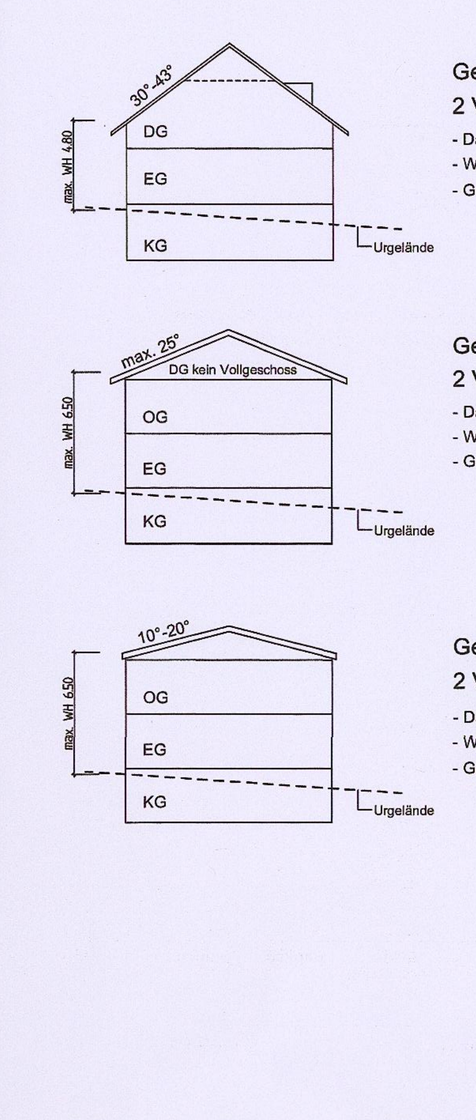
**6.0 Hochwasserabfluss, Grundwasser**
a) Das Baugebiet befindet sich in einem hängigen Gelände. Bei Starkregenereignissen ist mit abfließenden Oberflächenwasser zu rechnen.
b) Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.
c) Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.
d) Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in andere private Grundstücke (besonders Flurstück Nr. 642) abgeleitet werden.
e) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.

**7.0 Altlasten**
Auf den landwirtschaftlichen Flächen des Baugebietes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.
Auf der Flur-Nr 635 liegt die ehemalige Verkehrsfläche der Kreisstraße CH 31. Hier wurden Reste der pechhaltigen Schwarzdecke gefunden. Vom Markt Stamsried wurde folgende Vorgehensweise zur Altlastenbeseitigung vorgesehen: Nach Ermittlung des Verlaufs der ehemaligen Kreisstraße wird der Aufbau im Beissein eines Sachverständigen entfernt. Bei dieser bereits durchgeführten Sondage wurden keine weiteren Verschmutzungen gefunden.

**8.0 Immissionen**
Das neue Baugebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße CHA 31 an. Auf die bestehenden Geräusch- und Staubemissonen wird hingewiesen.

## Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.



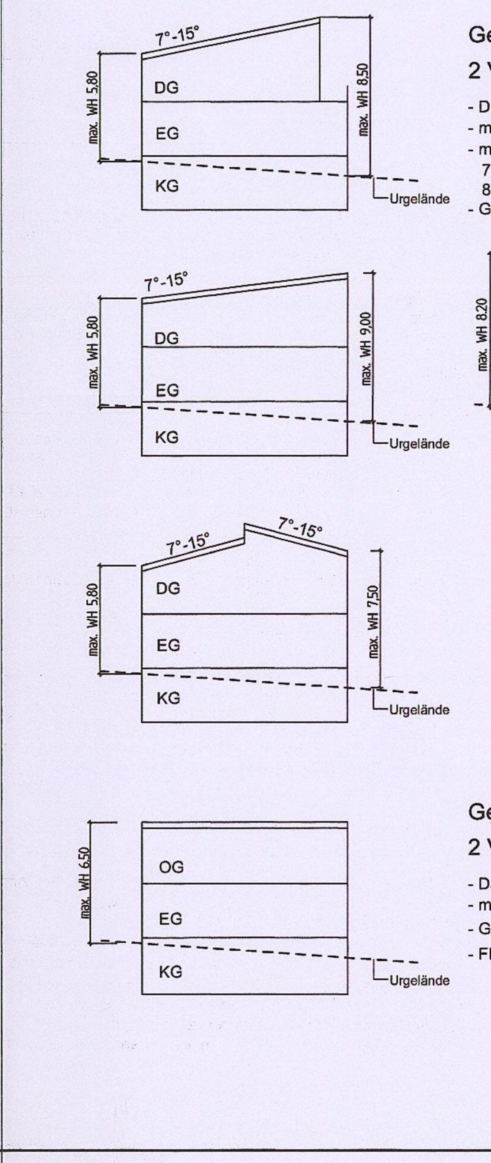
Gebäudetyp 1: E+D
2 Vollgeschosse (E+D)
- Dachneigung: DN 30°-43°
- Wandhöhe: max. 4,80 m auf der Hangseite
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

Gebäudetyp 2: E+I
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN max. 25°
- Wandhöhe: max. 6,50 m auf der Hangseite
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

Gebäudetyp 3: E+I Zeltdach
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN 10°-20°
- Wandhöhe: max. 6,50 m auf der Hangseite
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

## Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

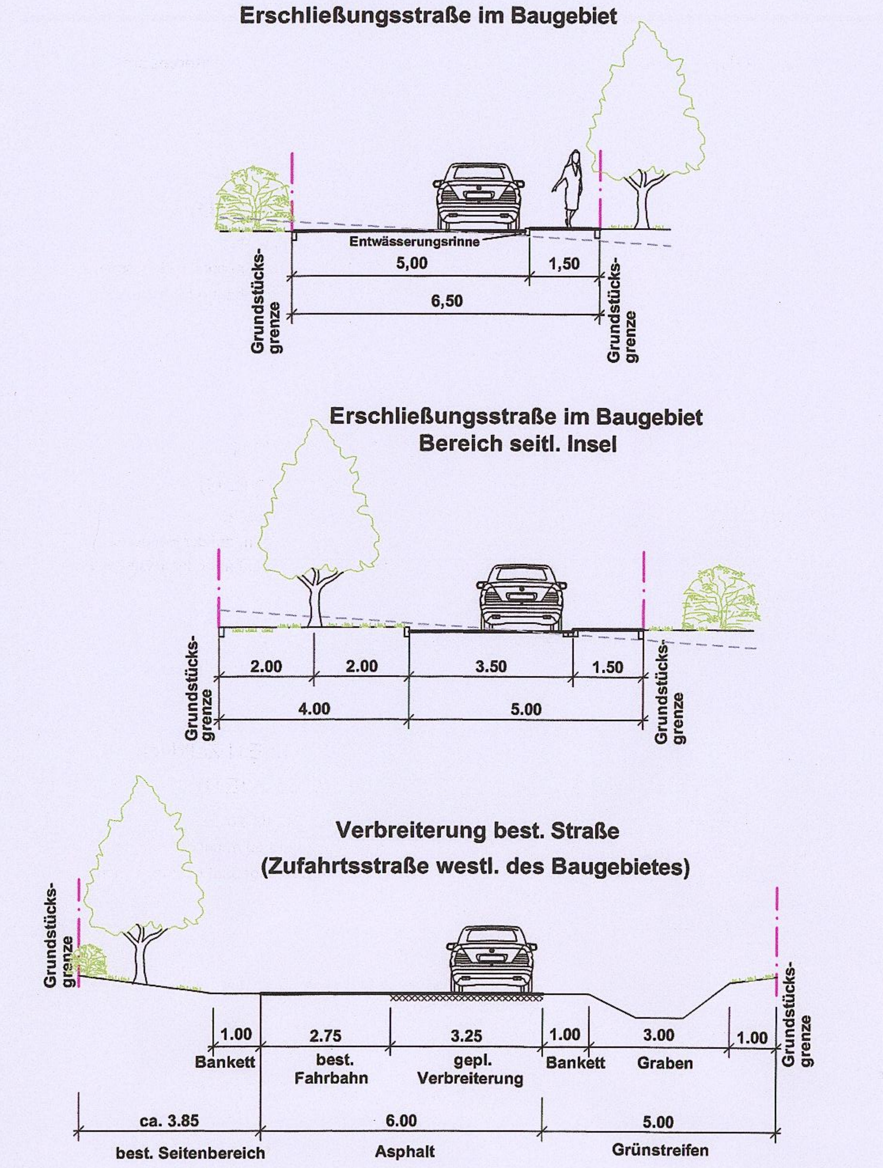
Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.



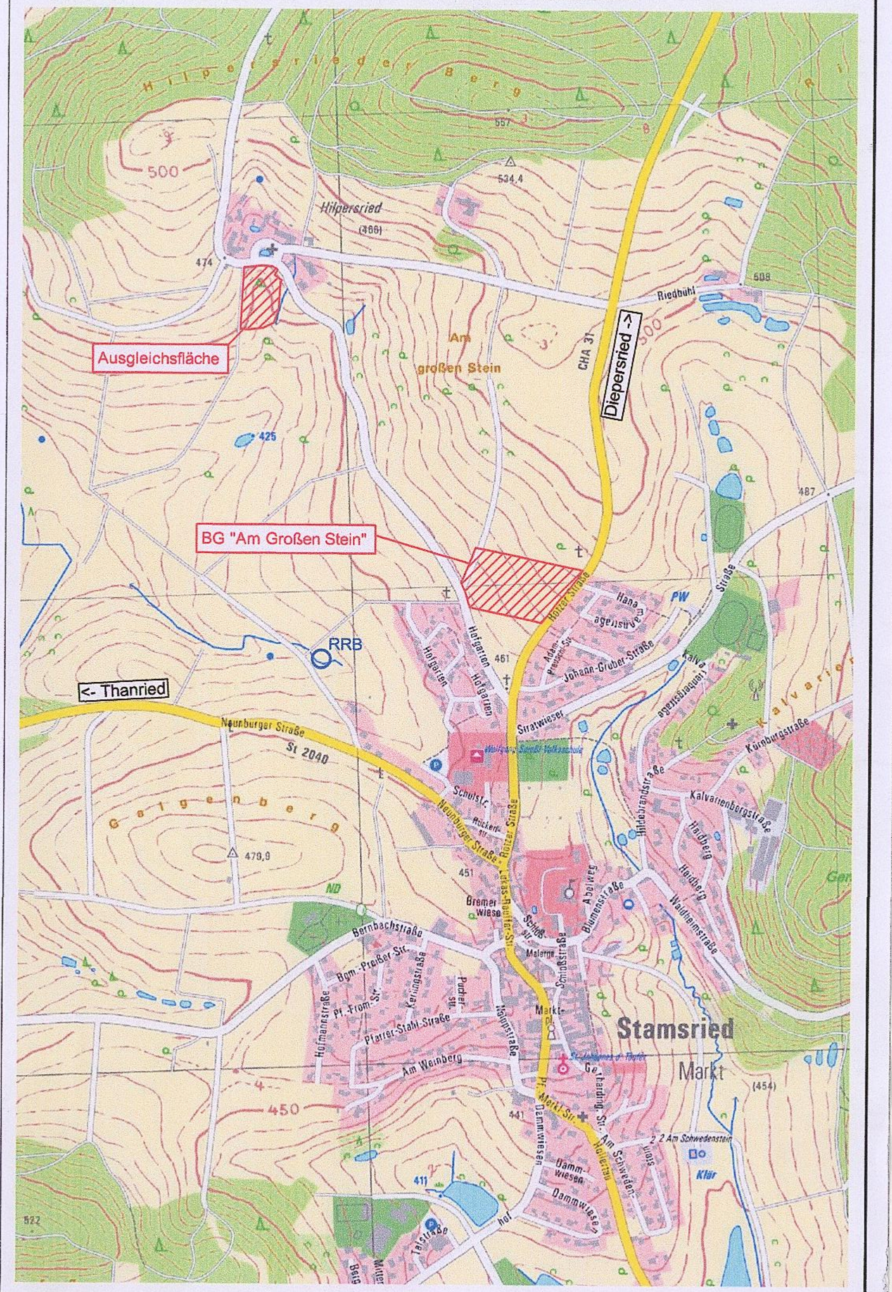
Gebäudetyp 4: E+D Pultdach
2 Vollgeschosse (E+D)
- Dachneigung: DN 7°-15°
- max. Wandhöhe Traufe: 5,80 m auf der Hangseite
- max. Wandhöhe talseits: 7,50 m (gegengeneigtes Pultdach), 8,50 m bzw. 9,00 m (einseitig geneigtes Pultdach)
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

Gebäudetyp 5: E+I Flachdach
2 Vollgeschosse (E+I)
- Dachneigung: DN 0°
- Wandhöhe: max. 6,50 m auf der Hangseite
- Garage am Haus angebaut oder freistehend
- Flachdach auch begrünt

## Querschnitte Strassen M 1 : 100




## Übersichtskarte M 1 : 10.000



## Verfahrenshinweise

**Bebauungs- und Grünordnungsplan**
**Baugebiet "Am Großen Stein"**

| | | |
|---|---|---|
| **Markt** | **Stamsried** | |
| **Landkreis** | **Cham** | **Satzung** |
| **Reg. Bezirk** | **Oberpfalz** | **i. d. v. F. 23.10.2013** |

**1. Aufstellungssbeschluss:** Der Marktrat hat in der Sitzung vom 13.09.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" beschlossen.

**2. frühzeitige Fachstellenanhörung:** Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" i. d. F. v. 06.12.2012 mit Anschreiben vom 11.12.2012 übersandt und eine Frist bis 24.01.2013 zur Äußerung gesetzt.

**3. vorgezogene Bürgerbeteiligung:** Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" i. d. F. v. 06.12.2012 hat in der Zeit vom 20.12.2012 bis 22.01.2013 stattgefunden.

**4. Fachstellenanhörung:** Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit Anschreiben vom 30.08.2013 der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" i. d. F. v. 01.07.2013 übersandt und eine Frist bis 04.10.2013 zur Äußerung gesetzt.

**5. öffentliche Auslegung:** Der vom Marktrat am 28.01.2013 gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" i. d. F. v. 01.07.2013. wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2013 bis 04.10.2013 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

**6. Satzungsbeschluss:** Der Markt Stamsried hat mit Beschluss des Marktrates vom 23.10.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Großen Stein" i. d. Fassung vom 17.10.2013 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stamsried, den 06. DEZ. 2013

Bauer, Erster Bürgermeister

**7. Inkraftreten und Ausfertigung:** Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" als Satzung durch den Marktrat wurde am 28.10.2013 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungs-und Grünordnungsplan "Am Großen Stein" i. d. Fassung vom 17.10.2013 wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Stamsried, den 06. DEZ. 2013

Bauer, Erster Bürgermeister

Markt Stamsried

B.Nr. 28.01.16
Rechtskraft: 28.10.2013
Sg. 50

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Baugebiet "Am Großen Stein"

Satzung
Stand: 23.10.2013

**Präambel:**
Der Markt Stamsried erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 80, 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.


BAUER BERATENDE INGENIEURE GMBH
Im Gewerbepark A 15
D-93059 Regensburg
Telefon 0941 40208-0
Telefax 0941 40208-30
regensburg@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de
BBI

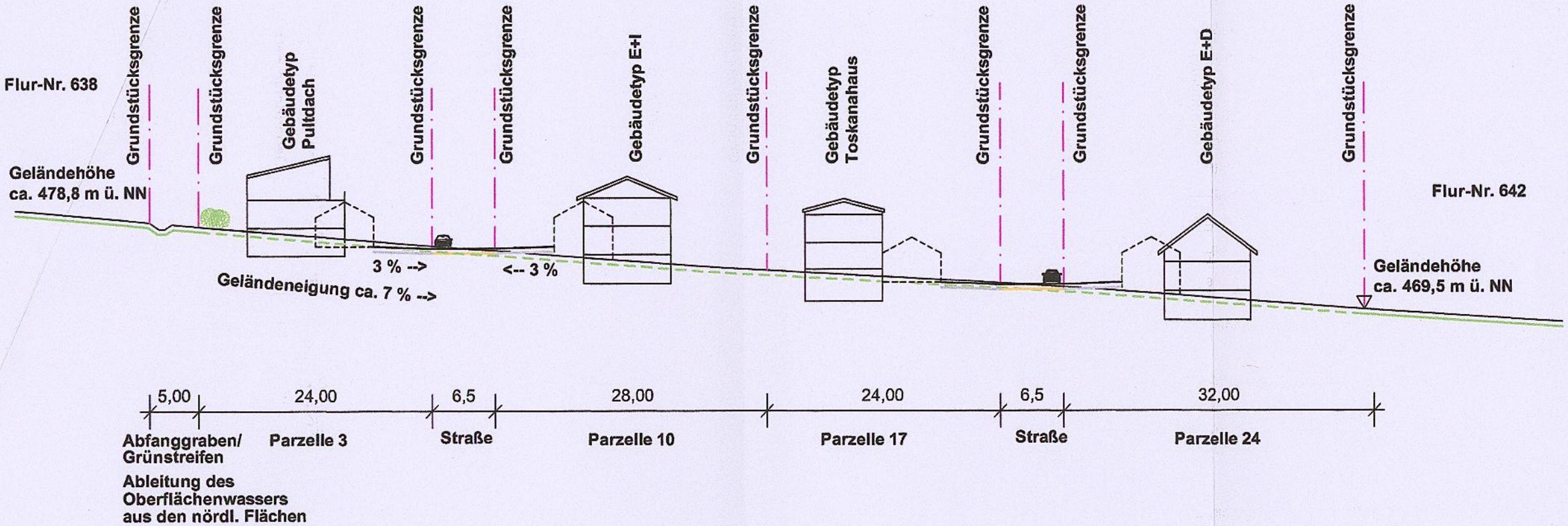

© Dieses Dokument ist für BBI BAUER BERATENDE INGENIEURE GMBH urheberrechtlich geschützt

# M 1 : 1.000

WA
II: E+D/
E+I
GRZ 0,35
GFZ 0,6
SD max. 25°(E+I)
SD 30°-43°(E+D)
PD 7°-15°
ZD 10°-20°
WD 10°-43°
FD
o
Auffanggraben für
Hangwasser
Kapelle
Zufahrtsstraße
Hilpersrieder Str.
Verbreiterung
Sichtdreiecke
L= 110 m bei 70 km/h
1 902 m2
2 846 m2
3 827 m2
4 840 m2
5 830 m2
6 1.001 m2
7 851 m2
8 639 m2
9 639 m2
10 784 m2
11 784 m2
12 787 m2
13 890 m2
14 563 m2
15 624 m2
16 672 m2
17 647 m2
18 672 m2
19 704 m2
20 837 m2
21 710 m2
22 735 m2
23 928 m2
24 736 m2
25 800 m2
26 800 m2
27 882 m2
RW
SW
vorh. Graben
Hofgarten
Rötzer Straße
Kr CHA 31
Hanamannstraße
Adam-Preuschl-Straße
<- zur Ortsmitte
637
634
638
635
644
648/15
584
582/8
582/9
582/10
581/37
582/7
581/34
582/11
582/20
582/19
582/17
582/18
642
648/8
648/7
648/9
646/2
646/19
648/6
648/5
648
648/31
648/2
647
647/3
648/3

# Geländeschnitt A-A

## M 1 : 500



# Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) bestehender Bebauungsplan

2.0 Nutzungsschablone

2.1 Art der baulichen Nutzung

| WA | II: E+D/ E+I |
|---|---|
| GRZ 0,35 | GFZ 0,6 |
| SD max. 25°(E+I)<br>SD 30°-43°(E+D)<br>PD 7°-15°<br>ZD 10°-20°<br>WD 10°-43°<br>FD | o |

| | |
|---|---|
| WA: | allgemeines Wohngebiet |

2.2 Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| II | Zahl der Vollgeschoße: II (§§ 16, 20 BauNVO), |
| | hier: Erdgeschoss und Dachgeschoss: E+D |
| | oder: Erd- und Obergeschoss: E+I |
| GRZ 0,35 | max. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| GFZ 0,6 | max. Geschoßflächenzahl (§ 19 BauNVO) |
| | Mindest- und Maximaldachneigung: |
| | (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB) |
| SD max. 25° | Satteldach: max. 25° für E+I |
| SD 30°-43° | Satteldach: 30° bis 43° für E+D |
| PD 7°-15° | Pultdach: 7°-15° |
| ZD 10°-20° | Zeltdach: 10°-20° |
| WD 10°-43° | Walmdach: 10°-43° |
| FD | Flachdach, auch begrünt |
| o | offene Bauweise (§ 22 BauNVO) |

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baugrenze für Gebäude (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Verbreiterung

4.4 öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Mehrzweckstreifen

5.0 Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün

5.2 Bäume auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen

5.3 Bäume auf privaten Grünflächen zu pflanzen, Standort veränderbar; pro Parzelle ist ein Baum entlang der Erschließungsstraße zu pflanzen

5.4 Sträucher auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen

5.5 Zweireihige Hecke auf privaten Grün zu pflanzen, Gehölze mind. 50% nach Gehölzauswahlliste

5.6 Ostseite: mindestens 60% der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen

# Planliche Hinweise

1.0 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

1 650 m²

2.0 Parzellennummer mit Angabe der Grundstücksfläche in m²

3.0 Bebauung, bestehende Gebäude

247/1

4.0 Grundstücksgrenze mit Flurnummern

480

5.0 Höhenschichtlinien mit Angabe in m ü. NN

6.0 bestehende Bäume zu erhalten

7.0 bestehende Böschung

8.0 Sichtdreieck

# Festsetzungen durch Text

## I. Rechtsgrundlagen

1. § 2 - 4a und 9 - 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert 2013
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 01.05.1993
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert zum 20.12.2011

## II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen für Allgemeines Wohngebiet (WA)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

Das Baugebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung:

a) maximale Grundflächenzahl: 0,35 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
b) maximale Geschossflächenzahl: 0,6 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
c) maximal zulässige Wohneinheiten: 2,0 pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 BauGB)
d) Zahl der Vollgeschosse: 2 als E+I oder E+D

### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

Zugelassen ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise

### 4. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

a) Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Urgelände am Gebäude bis OK Schnittpunkt Wand/Dach auf der Hangseite des Gebäudes.

b) Wandhöhen:
- E+D: max. 4,80 m auf der Hangseite
- E+I : max. 6,50 m auf der Hangseite
- E+I Zeltdach: max. 6,50 m auf der Hangseite
- E+I Pultdach: max. 5,80 m auf der Hangseite und max. 9,00 m auf der Talseite
- E+I gegengeneigtes Pultdach: max. 5,80 m auf der Hangseite und max. 7,50 m auf der Talseite
- E+I Pultdach mit höherer Wandseite auf Hangseite: max. 8,20 m auf Hangseite
- E+I Flachdach: max. 6,50 m auf der Hangseite

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

a) Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
b) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen.
c) Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenze oder im dafür gekennzeichneten Grundstücksbereich errichtet werden.

## 6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

a) Der Abstand zwischen Garage oder Carports und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen.
b) Als anrechenbare Stellplätze gelten Stellplätze in Garagen, Carports, Gemeinschaftsgaragen, nicht überdachte Stellplätze. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.
c) Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
d) Die Gesamtlänge der Garagen, Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen an der Grundstücksgrenze darf gesamt maximal 9,00 m betragen.
e) Nebenanlagen sind bis 20 m2 zulässig; Nr. 5 b gilt analog.

## 7. Dachgestaltung

a) Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, gegengeneigte, höhenversetzte Pultdächer und Flachdächer, auch begrünt, zugelassen.
b) Dachneigung Hauptgebäude:

| | |
|---|---|
| Satteldach E+D | 30° - 43° |
| Satteldach E+I | max. 25° |
| Zeltdach | 10° - 20° |
| Walmdach | 10 - 43° |
| Pultdach | 7° - 15° |
| Flachdach | --- |

c) Für die Dacheindeckung sind rote, graue und schwarze Dacheindeckungen zulässig. Grelle Farben, gelbe, grüne und blaue Farbtöne sind nicht zulässig.
d) Negative Dachgauben sind nicht zugelassen.
e) Dachgauben sind nur für E+D-Bebauung zugelassen. Die Anordnung der Gauben ist mit evtl. Flächen für Solaranlagen abzustimmen.
f) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist liegend auf der Dachfläche zu integrieren. Aufgeständerte Bauweisen sind nicht zulässig.

## 8. Äußere Gestaltung (Art. 81 BayBO)

a) Angrenzende Gebäudeteile sind möglichst in Lage, Höhe, Dachneigung und Gestaltung aufeinander abzustimmen.
b) Es sind helle Farben für gestrichene oder verputzte Wände oder Holzschalungen zu verwenden.

## 9. Einfriedungen und Stützmauern

a) Die Sockelhöhe von Einfriedungen beträgt max. 0,40 m über Straßenoberkante entlang der Erschließungungsstraße bzw. über dem natürlichen Urgelände im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich.

b) Stützmauern und Mauern sind nur im Bereich der Zufahrten zu Garagen mit einer sichtbaren Höhe von max. 0,70 m zugelassen.

c) Die max. Höhe von Einfriedungen entlang der Grenzen beträgt 1,30 m.

## 10. Geländeregulierung

a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis max. 1,0 m zulässig. Im Bereich der Parzelle Nr. 6 sind Abgrabungen bis 2,0 m zulässig.

b) Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht direkt aneinander angrenzen. Zu den Nachbarsgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen als Böschung auszubilden. Der Abstand beträgt mind. 1,0 m.

c) Geländeregulierungen sind in der Eingabeplanung Gebäude anzugeben.

## 11. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung bzw. Bepflanzung und Lagerung über 0,80 m Höhe ab Straßenoberkante freizuhalten.

## 12. Grünordnerische Festsetzungen

### 12.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

a) Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

b) Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

c) Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

d) Grünflächenanteil / Baumanteil
Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Pro Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße mind. ein Baum zu pflanzen. Ansonsten können die Baumstandorte frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.
Die Anlage offener Vorgärten wird empfohlen.

## 12.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

a) Allgemeines
Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.
Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

## 12.3 Pflanzgebote, Erhalt von Gehölzen und sonstigen Vegetationsbeständen sowie Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

a) Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume (Westrand) sind zu erhalten.

b) Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen und auf der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Baugebiets
Auf einzelnen Pflanzinseln innerhalb des Baugebiets sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die öffentliche Grünfläche im östlichen Teil des Baugebiets ist mit mindestens 3 Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung und mindestens 5 Großsträuchern zu bepflanzen.

c) Eingrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen am Ostrand des Baugebiets
Auf der öffentlichen Grünfläche an der Ostseite zur Kreisstraße hin ist ein Flächenanteil von 60 % mit Straucharten zu bepflanzen. Zulässig sind auf diesen öffentlichen Grünflächen ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten der Gehölzauswahlliste.

d) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 323 der Gemarkung Diebersried
Zum Ausgleich/Ersatz der vorhabensbedingten Eingriffe sind Streuobst-Hochstämme bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen zu pflanzen. Die Baumstandorte können im Zuge der Ausführung geringfügig verschoben werden, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist bindend. An der Westseite des Grundstückes ist die vorhandene Heckenstruktur durch 1-2 zusätzliche Pflanzreihen zu verstärken. In den bisherigen Lücken ist eine 3-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß der Plandarstellung zu pflanzen. Zusätzlich sind an der Nordseite zur Straße sechs zusätzliche Walnussbäume zu pflanzen, so dass dort eine Doppelreihe entsteht.
Der vorhandene Wiesenbestand ist zu extensivieren. Auf Düngung und sonstige Meliorationsmaßnahmen ist vollständig zu verzichten. Die Wiese ist maximal 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzbestände sind vollständig zu erhalten. Dies gilt insbesondere auch für den Gehözbestand im Süden. Dieser ist auch von jeglichen Auffüllungen und sonstigen Beeinträchtigungen frei zu halten.

e) Gehölzauswahlliste

Für die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen an der Ostseite sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig.

Liste 1 Bäume

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Liste 2 Sträucher:

| | |
|---|---|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffliger Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera nigra | Schwarze Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Rhamnus carthartica | Kreuzdorn |
| Rosa pendulina | Alpen-Rose |
| Rosa rubiginosa | Wein-Rose |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |

Generell nicht verwendet werden dürfen:
alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:
- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang

Obstbaum als Halb- oder Hochstamm auf privaten Parzellen
- in geschlossene Pflanzungen integriert:

Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:
- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Randeingrünung auf öffentlichen Flächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

# III. Hinweise

## 1.0 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

## 2.0 Ver- und Entsorgung

### 2.1 Versorgung Wasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung wird durch den Bau neuer Leitungen im Baugebiet und den Anschluss an die vorhandenen Systeme in den anschließenden Straßen sichergestellt.

Die Verteilerschränke der elektrischen Versorgungsunternehmen bzw. der Telekommunikationsversorgung und die Straßenbeleuchtung werden im Randbereich der Straße an der Grundstücksgrenze aufgestellt.

### 2.2 Entsorgung Abwasser

a) Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
b) Das abfließende Oberflächenwasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.
c) Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen ist anzustreben.
d) Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren.

## 2.3 Entsorgung Abfall

Die Parzellen im neuen Bauegebiet können von den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.

## 3.0 Regenerative Energien

Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) ist anzustreben

## 4.0 Brandschutz

Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen

## 5.0 Landwirtschaft

Das neue Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

## 6.0 Hochwasserabfluss, Grundwasser

a) Das Baugebiet befindet sich in einem hängigen Gelände. Bei Starkregenereignissen ist mit abfließenden Oberflächenwasser zu rechnen.

b) Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.

c) Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

d) Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Straßenflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in andere private Grundstücke (besonders Flurstück Nr. 642) abgeleitet werden.

e) Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit erhalten bleiben.

## 7.0 Altlasten

Auf den landwirtschaftlichen Flächen des Baugebietes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt zu benachrichtigen.

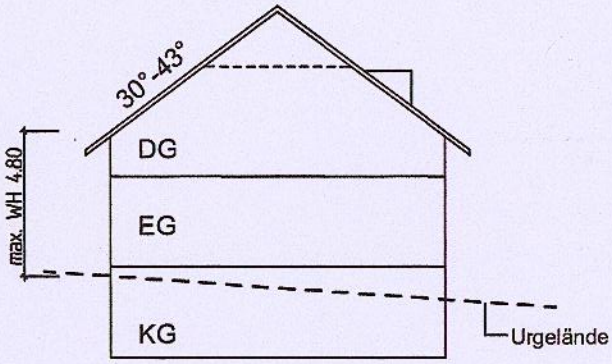
Auf der Flur-Nr 635 liegt die ehemalige Verkehrsfläche der Kreisstraße CH 31. Hier wurden Reste der pechhaltigen Schwarzdecke gefunden. Vom Markt Stamsried wurde folgende Vorgehensweise zur Altlastenbeseitigung vorgesehen: Nach Ermittlung des Verlaufs der ehemaligen Kreisstraße wird der Aufbau im Beissein eines Sachverständigen entfernt. Bei dieser bereits durchgeführten Sondage wurden keine weiteren Verschmutzungen gefunden.

## 8.0 Immissionen

Das neue Baugebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße CHA 31 an. Auf die bestehenden Geräusch- und Staubemissonen wird hingewiesen.

# Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

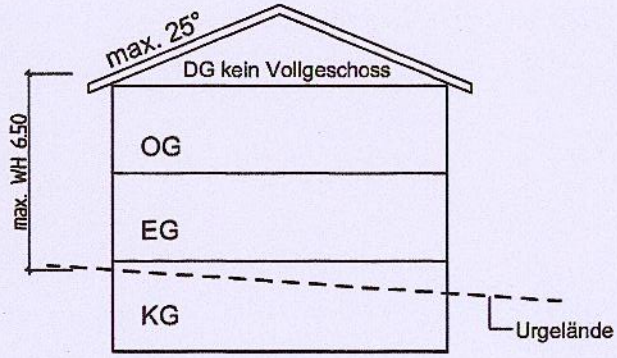
Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.




## Gebäudetyp 1: E+D

## 2 Vollgeschosse (E+D)

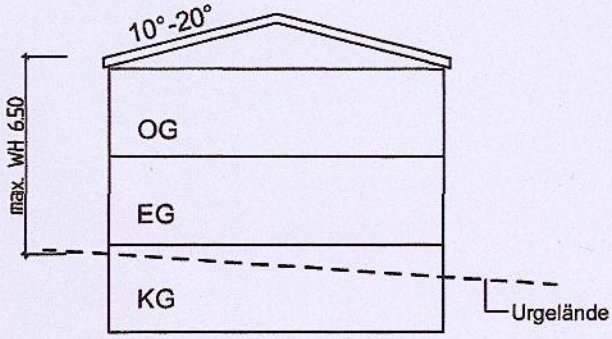
- Dachneigung: DN 30°-43°
- Wandhöhe: max. 4,80 m auf der Hangseite
- Garage am Haus angebaut oder freistehend




## Gebäudetyp 2: E+I

## 2 Vollgeschosse (E+I)

- Dachneigung: DN max. 25°
- Wandöhe: max. 6,50 m auf der Hangseite
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



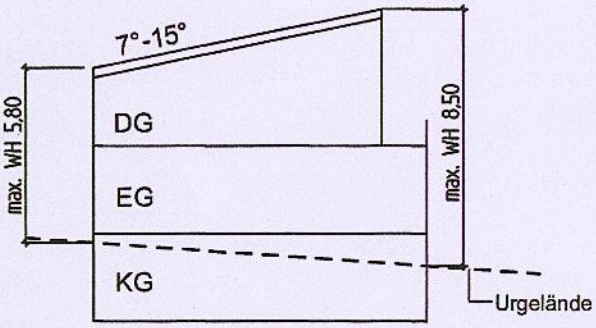

## Gebäudetyp 3: E+I Zeltdach

## 2 Vollgeschosse (E+I)

- Dachneigung: DN 10°-20°
- Wandhöhe: max. 6,50 m auf der Hangseite
- Garage am Haus angebaut oder freistehend

# Querschnitt Gebäudetypen M 1 : 250

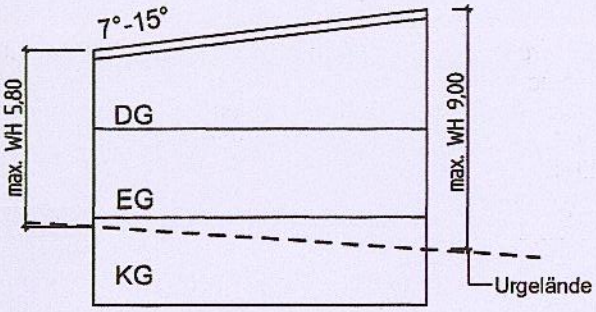
Die Wandhöhe wird gemessen von OK Gelände bis OK Dachhaut an der Außenmauer.

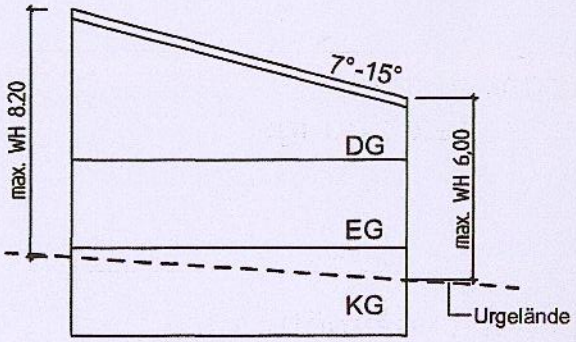


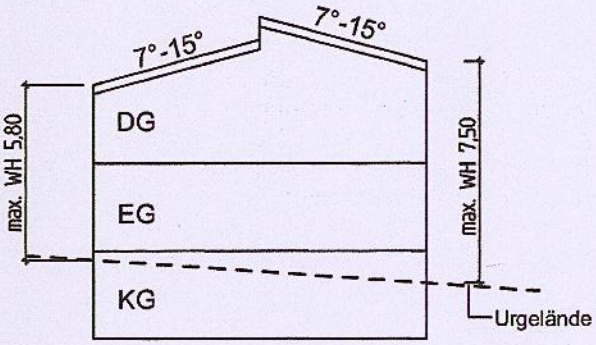

## Gebäudetyp 4: E+D Pultdach

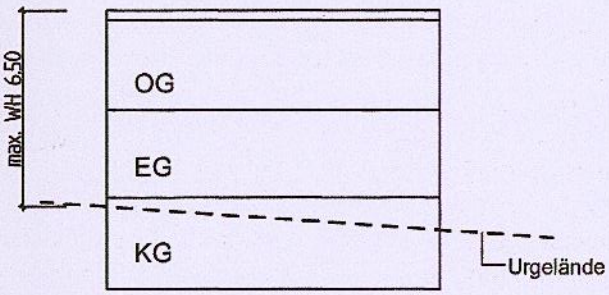
## 2 Vollgeschosse (E+D)

- Dachneigung: DN 7°-15°
- max. Wandhöhe Traufe: 5,80 m auf der Hangseite
- max. Wandhöhe talseits:
  7,50 m (gegengeneigtes Pultdach)
  8,50 m bzw. 9,00 m (einseitig geneigtes Pultdach)
- Garage am Haus angebaut oder freistehend



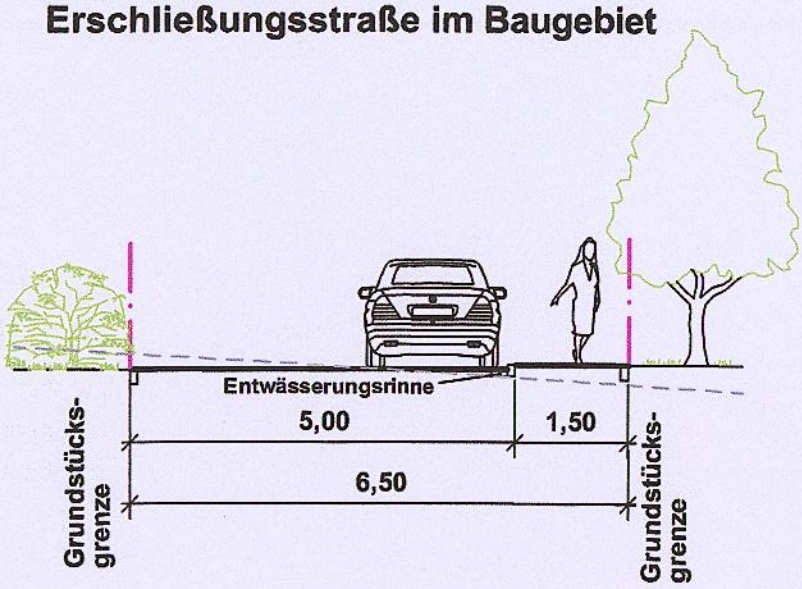

## Gebäudetyp 5: E+I Flachdach

## 2 Vollgeschosse (E+I)

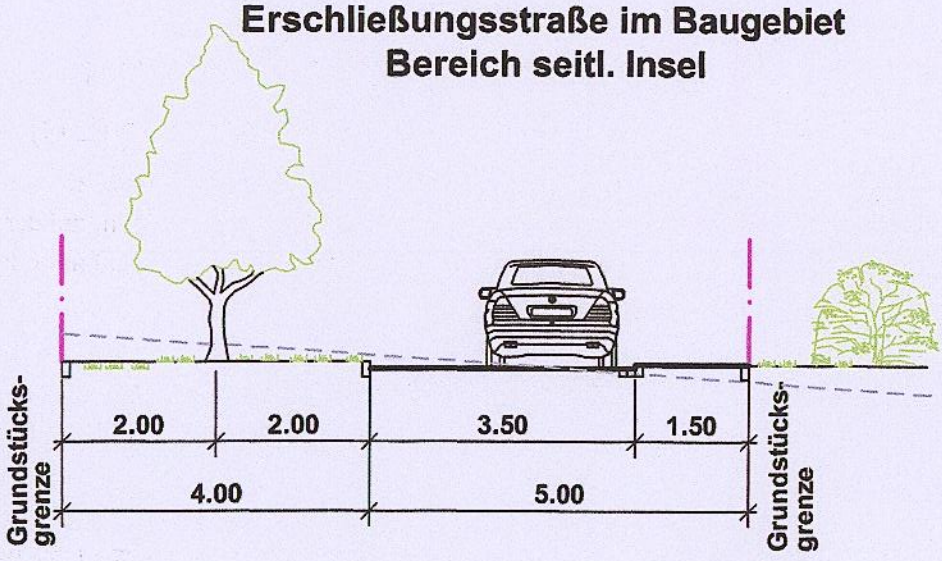
- Dachneigung: DN 0°
- max. Wandhöhe Traufe: 6,50 m auf der Hangseite
- Garage am Haus angebaut oder freistehend
- Flachdach auch begrünt

# Querschnitte Strassen M 1 : 100

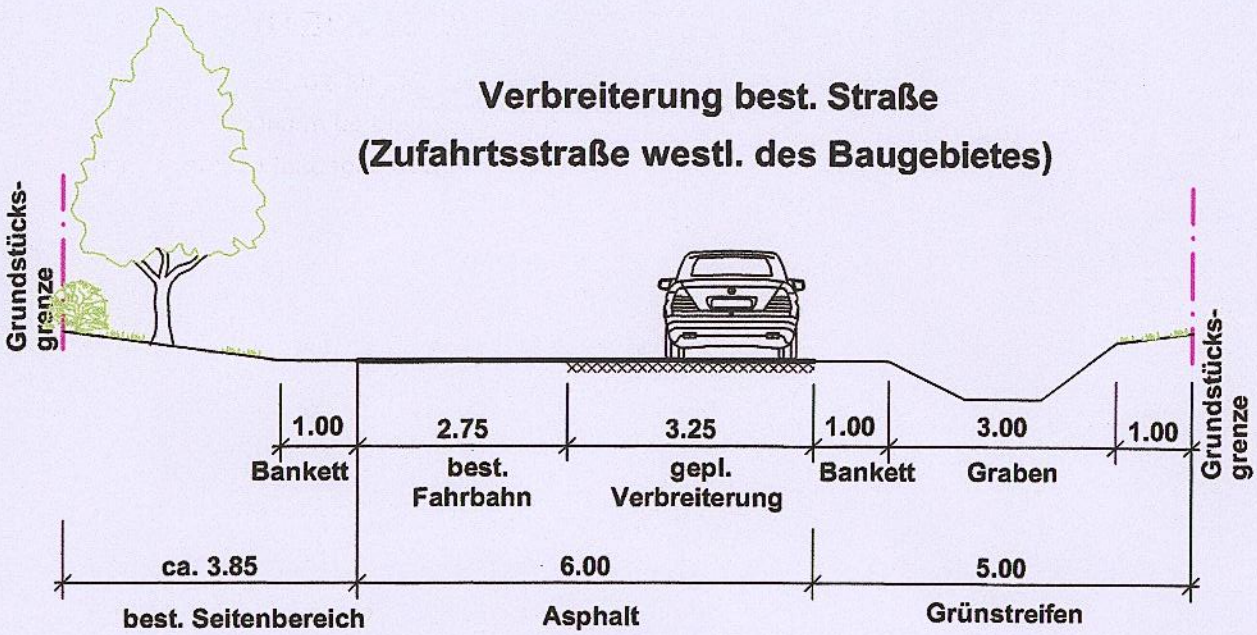
## Erschließungsstraße im Baugebiet




## Erschließungsstraße im Baugebiet
## Bereich seitl. Insel




## Verbreiterung best. Straße
## (Zufahrtsstraße westl. des Baugebietes)



# Verfahrenshinweise

## Bebauungs- und Grünordnungsplan
## Baugebiet "Am Großen Stein"

| | | |
|---|---|---|
| **Markt** | **Stamsried** | |
| **Landkreis** | **Cham** | **Satzung** |
| **Reg. Bezirk** | **Oberpfalz** | **i. d. v. F. 23.10.2013** |

**1. Aufstellungssbeschluss:**

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 13.09.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" beschlossen.

**2. frühzeitige Fachstellenanhörung:**

Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" i. d. F. v. 06.12.2012 mit Anschreiben vom 11.12.2012 übersandt und eine Frist bis 24.01.2013 zur Äußerung gesetzt.

**3. vorgezogene Bürgerbeteiligung:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" i. d. F. v. 06.12.2012 hat in der Zeit vom 20.12.2012 bis 22.01.2013 stattgefunden.

**4. Fachstellenanhörung:**

Den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit Anschreiben vom 30.08.2013 der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" i. d. F. v. 01.07.2013 übersandt und eine Frist bis 04.10.2013 zur Äußerung gesetzt.

**5. öffentliche Auslegung:**

Der vom Marktrat am 28.01.2013 gebilligte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" i. d. F. v. 01.07.2013. wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2013 bis 04.10.2013 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

**6. Satzungsbeschluss:**

Stamsried, den 06. DEZ. 2013

Bauer, Erster Bürgermeister

Der Markt Stamsried hat mit Beschluss des Marktrates vom 23.10.2013 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Am Großen Stein" i. d. Fassung vom **17.10.2013** nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**7. Inkraftreten und Ausfertigung:**

Stamsried, den 06. DEZ. 2013

Bauer, Erster Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Am Großen Stein" als Satzung durch den Marktrat wurde am 28.10.2013 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan rechtsverbindlich in Kraft. Der Bebauungs-und Grünordnungsplan "Am Großen Stein" i. d. Fassung vom **17.10.2013** wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

# Baugebiet "Am Großen Stein"

**Satzung**

Stand: 23.10.2013

## Präambel:

Der Markt Stamsried erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 80, 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.