



## PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

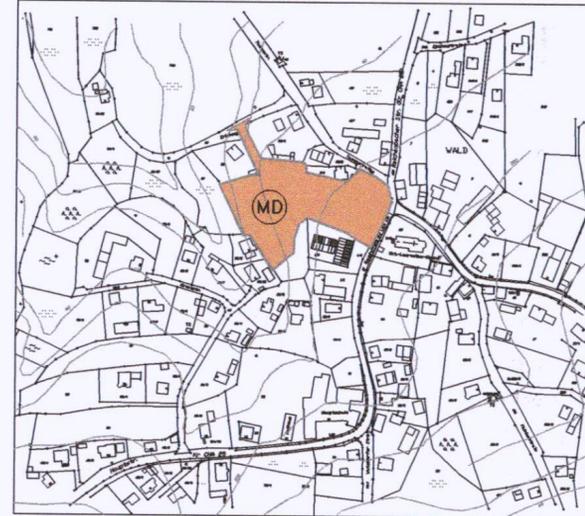
### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **MD** Dorfgebiet § 5 BauNVO 1990  
 1.2 Für die Parzelle 8 finden die § 1 Abs. 9 sowie § 5 Abs. 2, BauNVO, Anwendung

### 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl  
 GFZ 0,6 Max. zulässige Geschossflächenzahl  
 E+D (II) Haustyp Erdgeschoss und Dachgeschoss max. 2 Vollgeschosse; Wandhöhe max. 4.50 m (talseits)  
 U+E (II) Haustyp Erdgeschoss und Untergeschoss max. 2 Vollgeschosse; Wandhöhe max. 6.30 m (talseits)

Übersichtslageplan  
 M = 1:5000



### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze  
 ○ offene Bauweise

### 4. Verkehrsflächen

- 6.50 4.50  
 2.00  
 2.50  
 Strassenverkehrsfläche (Fahrbahn)  
 Multifunktionsstreifen (z.B. Schotterrasen)  
 Strassenbegrenzungslinie  
 Gehwege (versickerungsfähig)

### 5. Grünordnung

- öffentliche Grünflächen

### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

MD	* II
○	* II
0,4	0,6

Art des Baugebietes	als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
offene Bauweise	als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl

\* siehe "Textliche Festsetzungen"

- bestehende Wasserleitung mit Schutzstreifen 3,00 m

## PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- ⊙ Baudenkmal: Hauptstrasse 2 – Hausfiguren am Pfarrhof Fl.Nr. 2, Gemarkung Wald  
 7 Parzellennummern  
 ■ Geplante Gebäude  
 ▲ GA Geplante Garagen  
 ■ Anschluss an gepl. Gehweg (versickerungsfähig)  
 — geplante Grundstücksgrenzen  
 — best. Grundstücksgrenzen  
 ● vorgeschlagene Bäume  
 ● vorgeschlagene Sträucher  
 527 Flurnummern  
 — Höhengichtlinien

# BEBAUUNGSPLAN "WALD - DORFMITTE"



ENTWURF

01.03.2000

GEMEINDE : WALD  
 LANDKREIS : CHAM  
 REG. BEZIRK : OBERPFALZ

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:** Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.03.1998 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. FACHSTELLENANHÖRUNG:** Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.98 mit Anschreiben vom 30.08.98 übersandt und eine Frist bis 1.10.98 zur Äusserung gesetzt.

**3. BÜRGERBETEILIGUNG :** Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.98 hat in der Zeit vom 01.09.98 bis 30.09.98 stattgefunden. Hierauf wurde durch BkM. vom 26.08.98, angeschlagen am 31.08.98 hingewiesen.

**4. AUSLEGUNG :** Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.01.99 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.99 bis 14.04.99 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden vom 07.03.99 ortsüblich bekannt gemacht.

**5. SATZUNG :** Die Gemeinde Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.00 den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 10 BauGB, Abs. 1 in der Fassung vom 01.03.00 als Satzung beschlossen.

**6. INKRAFTTRETEN :** Mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 610-10-0 in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 01.03.2000 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42ff sowie der §§ 214, 215 und 215a BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

**7. PLANUNG :**  
 Dipl.-Ing. (FH) Krischan Maier  
 Falkensteiner Str. 1  
 93426 Roding  
 Tel. 09461-9422-0  
 Fax: 09461-9422-26

Gez. am: 05.03.1998 – Vorentwurf  
 Geänd. am: 14.04.1998 – Entwurf  
 Geänd. am: 17.11.1998 – Entwurf  
 Geänd. am: 05.11.1999 – Entwurf  
 Geänd. am: 01.03.2000 – Entwurf

PLANUNTERLAGEN

Amtliche Flurkarten i. M. 1:1000  
 Nach Angaben des Vermessungsamtes  
 zur genauen Massentnahme nicht geeignet

MASSTAB  
 1:1000



Tannenstr.

Erlenweg

Wasserleitung  
DN 100

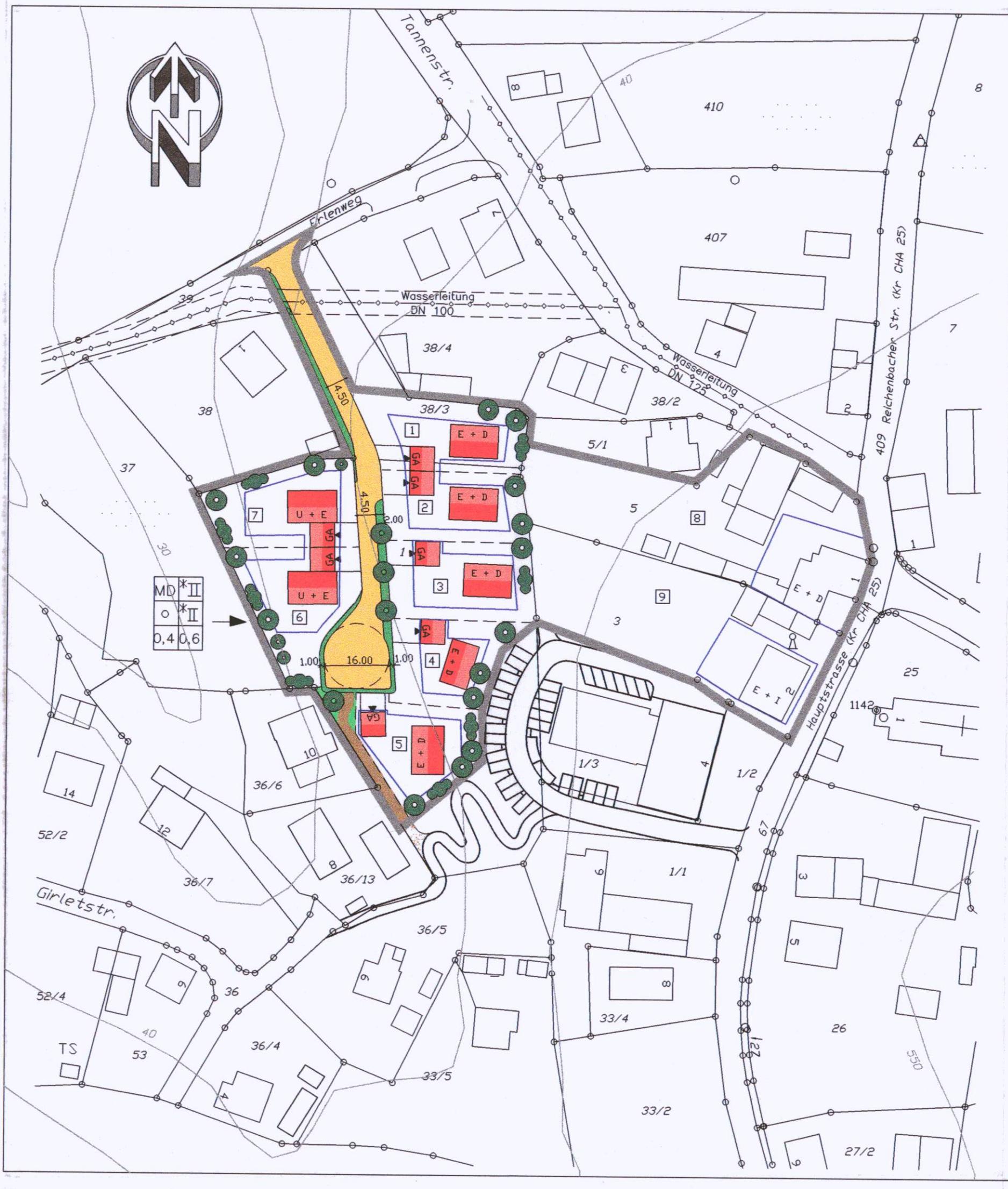
Wasserleitung  
DN 125

Reichenbacher Str. (Kr. CHA 25)

Hauptstrasse (Kr. CHA 25)

Girletstr.

MD <sup>*II</sup>
o <sup>*II</sup>
0,4 0,6



# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Dorfgebiet § 5 BauNVO 1990
- 1.2 Für die Parzelle 8 finden die § 1 Abs. 9 sowie § 5 Abs. 2, BauNVO, Anwendung

## 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 Max. zulässige Geschossflächenzahl
- E+D (II) Haustyp Erdgeschoss und Dachgeschoss  
max. 2 Vollgeschosse;  
Wandhöhe max. 4.50 m (talseits)
- U+E (II) Haustyp Erdgeschoss und Untergeschoss  
max. 2 Vollgeschosse;  
Wandhöhe max. 6.30 m (talseits)



### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

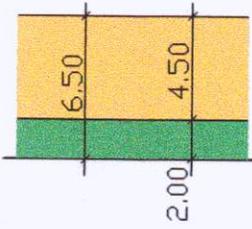


Baugrenze



offene Bauweise

### 4. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsfläche (Fahrbahn)

Multifunktionstreifen (z.B. Schotterrasen)

Strassenbegrenzungslinie



Gehwege (versickerungsfähig)

### 5. Grünordnung



öffentliche Grünflächen

### 6. Sonstige Planzeichen

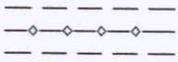


Grenzen des räumlichen  
Geltungsbereiches

MD	*II
o	*II
0,4	0,6

Art des Baugebietes	als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
offene Bauweise	als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl

\* siehe " Textliche Festsetzungen "



bestehende Wasserleitung  
mit Schutzstreifen 3,00 m

## PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Baudenkmal: Hauptstrasse 2 – Hausfiguren am Pfarrhof  
Fl.Nr. 2, Gemarkung Wald



Parzellennummern



Geplante Gebäude



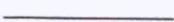
Geplante Garagen



Anschluss an gepl. Gehweg (versickerungsfähig)



geplante Grundstücksgrenzen



best. Grundstücksgrenzen



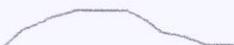
vorgeschlagene Bäume



vorgeschlagene Sträucher

527

Flurnummern



Höhenschichtlinien

GEMEINDE           WALD  
LANDKREIS        CHAM  
REG. BEZIRK      OBERPFALZ

**BEBAUUNGSPLAN  
FÜR DAS BAUGEBIET „WALD - DORFMITTE“  
IN WALD**

**Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 91 BayBO**

**1.    Art der baulichen Nutzung**

MD                   Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO)

GRZ                 Max. zulässige Grundflächenzahl:    0,4  
GFZ                 Max. zulässige Geschoßflächenzahl:  0,6

Ausgenommen den Parzellen 8 und 9

Wandhöhe:         Max. 6,30 m (talseits) bei U + E  
                      Max. 4,50 m (talseits) bei E + D  
                      Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche  
                      bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig  
                      gemessen.

**2.    Baukörper**

Dachneigung                 28° - 35°  
Dachform                     Satteldach  
Dachdeckung                 Naturrote Dachsteine  
Dachgaupen                  Ansichtsfläche pro Dachgaupe max. 2,00 qm, bei  
                                  abgeschleppten Dachgaupen max. 4,00 qm, jedoch  
                                  max. 4,00 qm Ansichtsfläche pro Dachseite zulässig.  
Seitenverhältnis:             Traufseite : Giebelseite mind. 1,2 : 1,0

**3.    Garagen und Nebengebäude:**

Ausführung:                 Bei Errichtung von Garagen (Nebengebäuden) an gemein-  
                                  samer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug  
                                  auf Bauhöhe, Dachform, Dachhöhe, Dachneigung und Dach-  
                                  deckung etc. einem bereits an dieser Grenze best. Nebenge-  
                                  bäude anzugleichen.  
                                  Dachneigung wie Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach.  
                                  Carports sind zulässig.

Standort:                     Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren

Flächen. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stauraum auszubilden (mind. 5,5 m). Der Art. 7 Abs. 4, BayBO in der derzeitigen Fassung, ist zu berücksichtigen, wobei die Vorgaben der Brandschutzbestimmungen einzuhalten sind.

**Wandhöhe:** Grenzgaragen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Bei sonstigen Garagen Einhaltung der Abstandsflächen und Wandhöhen nach BayBO.

#### **4. Weitere Festsetzungen**

**Stützmauern:** Erforderliche Stützmauern sind nur als Trockenmauer mit max. sichtbaren Mauerhöhe von 1,00 m zulässig.  
An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig (Mindestabstand: 5,0 m).  
Ausnahme: Grundstückszufahrten

**Geländegestaltung:** Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen.  
Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (max. 1 : 2) harmonisch an das Gelände anzuschließen.

**Eingrünung:** Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Baugebietsumrandung auf den Bauparzellen wird ein 1-reihiger Pflanzstreifen festgesetzt. Zulässig sind nur einheimische Sträucher.

**Einfriedungen:** Als straßenseitige Einfriedung sind nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszubilden. Sockel und Gartenmauern sind nicht erlaubt. Zwischen den Grundstücksgrenzen dürfen auch 1,20 m hohe Maschendrahtzäune verwendet werden, die aber mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Werden Holzzäune gestrichen, so dürfen keine deckenden Farben und keine giftigen, umweltschädlichen Lasuren verwendet werden.

**Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der BayBO in der derzeit gültigen Fassung, wobei Art. 6 Abs. 3, 4, und 5 sowie Art. 7 Abs. 4 unter Berücksichtigung der Brandschutzbestimmungen, BayBO, Anwendung finden. Der § 7 Abs. 1, BayBO, wird ausgeschlossen.

**Versiegelung:** Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Flächen sind so zu gestalten, dass sie wasserdurchlässig sind. (z.B. Granitgroßsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).

## Hinweise

Allgemeines: Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

Niederschlagswassernutzung: Niederschlagswässer sollten auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden. Überschüssige unverschmutzte Niederschlagswässer sollten, soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden.

Grünordnung: Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 150 qm mind. ein Laubbaum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt werden (einheimischer Laub- oder Obstbaum).

### Artenzusammenstellung empfohlener Baum- und Straucharten

Bäume:	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
	Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Linde	<i>Tilia cordata</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Sträucher:	Haselnuß
Heckenkirsche		<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel		<i>Cornus snguinea</i>
Weißdorn		<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe		<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball		<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
Pfaffenkämpchen		<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere		<i>Ribes alpinum</i> , <i>sanguineum</i>
Wildrosen		<i>Rosa moyesii</i>
Holunder		<i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>
Strauchweiden		<i>Salix aurita</i> , <i>purpurea</i> , <i>nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> , <i>repens</i> , u. <i>wehrhahnii</i>
Schneebeere		<i>Symphoricarpos orbicalatus</i>

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollen nicht verwendet werden:

- I. Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z. B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*) des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*)

Außenbeleuchtung: Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.