TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,6

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen (GA/CP(NG) um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäude (GA(CP/NG)
max. 1 Vollgeschoss zulässig
Bauweise: Erdgeschoss
Kellergaragen sind unzulässig.
2.2.2 Wohngebäude
max. 2 Vollgeschosse zulässig – Parzellen: 1-20
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bautyp C: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bautyp D: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
max. 3 Vollgeschosse zulässig – Parzelle: 15
Bauweise: Bautyp E: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 3,00 m
Wohngebäude: Bautyp A: max. 5,00 m
Bautyp B: max. 6,50 m
Bautyp C: max. 6,50 m
Bautyp D: max. 7,00 m
Bautyp E: max. 7,50 m

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Firsthöhe
Garagen/Carports/Nebengebäude: max. 6,00 m
Wohngebäude: Bautyp A: max. 10,00 m
Bautyp B: max. 10,00 m
Bautyp C: max. 10,00 m
Bautyp D: max. 7,00 m
Bautyp E: max. 12,50 m

Definition:
Die Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Firstpunkt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen, Carports und Nebengebäude auf einer Länge von max. 9,00 m zulässig.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.
Die Gebäude sind jedoch mit Ihrer Orientierung parallel oder vertikal zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu erreichten.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. § BAUGB)

BAUWEISE	GRÖSSE IN M²
Einzelhaus	550
Doppelhaushälfte	300

6 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

BAUWEISE	WOHNEINHEITEN (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude
Doppelhaushälfte	max. 1 WE je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Walmdach- Krüppelwalmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: zu Bautyp A/ E: max. 45°
zu Bautyp B/ C/ D: max. 25°
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine;
Farbgebung: rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
bei PD/ FD auch Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl zulässig sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m,
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;

7.1.2 Wohngebäude
Bautyp A / E:
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28° - 45°
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine;
Farbgebung: rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;
im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten: zulässig ab 32° als Giebel- oder Schleppgauben;
Aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
Die Ansichtsfläche darf 3,0 m² nicht überschreiten; an den Außenkanten ist ein Abstand von jeweils mind. 2,0 m einzuhalten;
Zwerch-/Standgiebel: zulässig, wenn dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet;
Die Summe der Zwerch-/Standgiebel darf je Gebäudeseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Turmartige Giebel sind unzulässig.
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bautyp B:
Dachform: Satteldach (SD) / Walm- Krüppelwalmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 12° - 25°
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine;
Farbgebung: rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl zulässig sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;
im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.
Ausnahme bei Zeltdächern: hier wird kein Seitenverhältnis festgesetzt.

Bautyp C:
Dachform: Pultdach / höhengestaffeltes Pultdach (PD)
Dachneigung: 5° - 18°
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine;
Farbgebung: rot-rotbraun-anthrazit-grau;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
auch Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl zulässig sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,20 m;
im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.

Bautyp D:
Dachform: Flachdach (FD)
Dachneigung: - - -
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach;
Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule sind unzulässig
Dachüberstand: unzulässig;
Dachaufbauten: unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel: unzulässig;
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.

7.2 Private Verkehrsflächen
7.2.1 Hinweis
Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.
7.2.2 Anzahl der Stellplätze
Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

7.3 Abstandsflächen
Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.4 Einfriedungen
Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Steingitterkörbe (Gabionen)
Zaunhöhe: straßenseitig: max. 1,20 m ab OK Straße
sonstige: max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Sockel: bis max. 0,20 m zulässig; zu messen ab fertigem Gelände.

7.5 Gestaltung des Geländes
7.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen
Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils bis max. 1,00 m vom natürlichen Gelände zulässig; Geländeveränderungen sind grundsätzlich in einem möglichst flachen Gefälle auszubilden und dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.
7.5.2 Stützmauern
Art und Ausführung: Steingitterkörbe (Gabionen) / Natursteinmauern
Höhe: max. 1,00 m ab OK Straße bzw. fertigem Gelände mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze;
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen oder in Kombination mit Stützmauern auszubilden.

Hinweise:
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WGH sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgt.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die flächige Begrünung der nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen erfolgt ebenfalls als Wiesen- oder Rasenflächen, Diese sind standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

10 PFLANZMASSNAHMEN
10.1 Straßenraum
Zur Begrünung des Straßenraumes sind entsprechend den festgesetzten Standorten Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden, wobei auf das Straßenraumprofil zu achten ist. Innerhalb eines Straßenzugs ist dabei auf eine einheitliche Baumart zurückzugreifen. Die Einmündungsbereiche der Baugrundstücke sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

10.2 Private Grundstücksflächen
Zur Begrünung der privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % beträgt.
Je angefangener 200 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung entsprechend Artenliste 14.2 bzw. Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE
Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.

12 PFLANZ- UND SAATARBEITEN
Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m zu erfolgen hat.
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

14 ARTENLISTEN
Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion Nr. 09 „Ostbayerisches Grundgebirge") zu achten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vHei, 200-225

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Buche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
und vergleichbare Arten.	

14.2 Gehölze 2. Ordnung
Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vHei, 200-225
Obstgehölze: H, 8-10 entsprechend der Kreissortenlisten

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
und vergleichbare Arten.	

14.3 Sträucher
vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten	

Ohne Einschränkung zulässig sind alle heimischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

2 LEUCHTMITTEL
Die Verwendung von Leuchtmitteln sollte auf das geringstmögliche Maß beschränkt werden. Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutze der Insekten wird angeraten.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT
Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

4 DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Regensburg zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ
Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 34 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 17 bzw. 17a BayWG sind zu beachten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

6 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
Die Oberflächenentwässerung von Wegen und Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Sickereinrichtungen wie Sickerschächte und Rigolen vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Die eingeschränkte Sickerfähigkeit des Untergrundes ist bei der Versickerung des Regenwassers zu beachten.
Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7 SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 ausreichend.

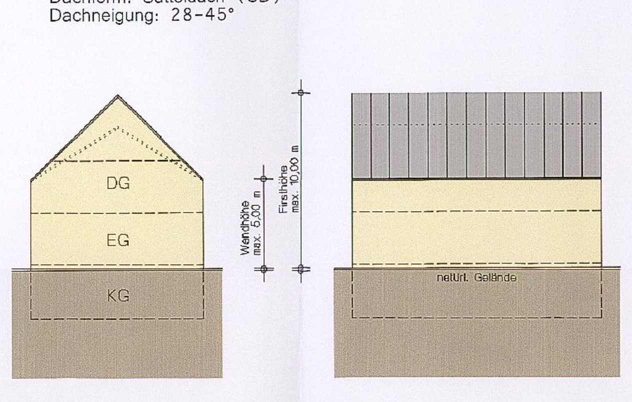
8 ABFALLRECHT
Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Die Standflächen der Müllgefäße sind möglichst nahe an den öffentlichen Straßen zu errichten. Andernfalls sind die Müllgefäße für die Leerung an den Straßenrand zu bringen. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 250

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

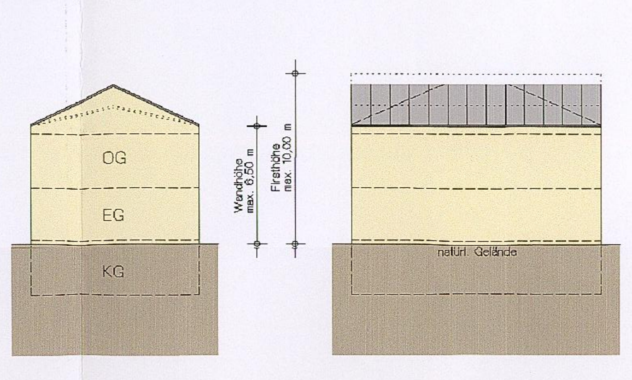
BAUTYP A: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28-45°



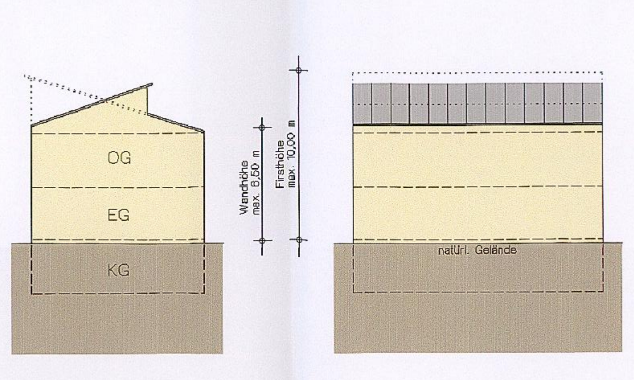
BAUTYP B: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 12-25°



BAUTYP C: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)
Dachform: Pultdach / höhengestaffeltes Pultdach (PD)
Dachneigung: 5-18°

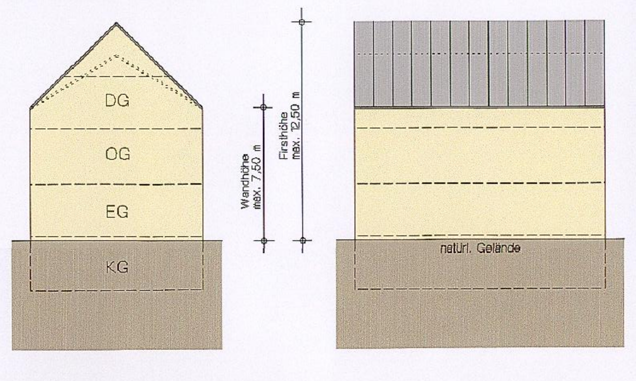


BAUTYP D: (max. 2 Vollgeschosse)

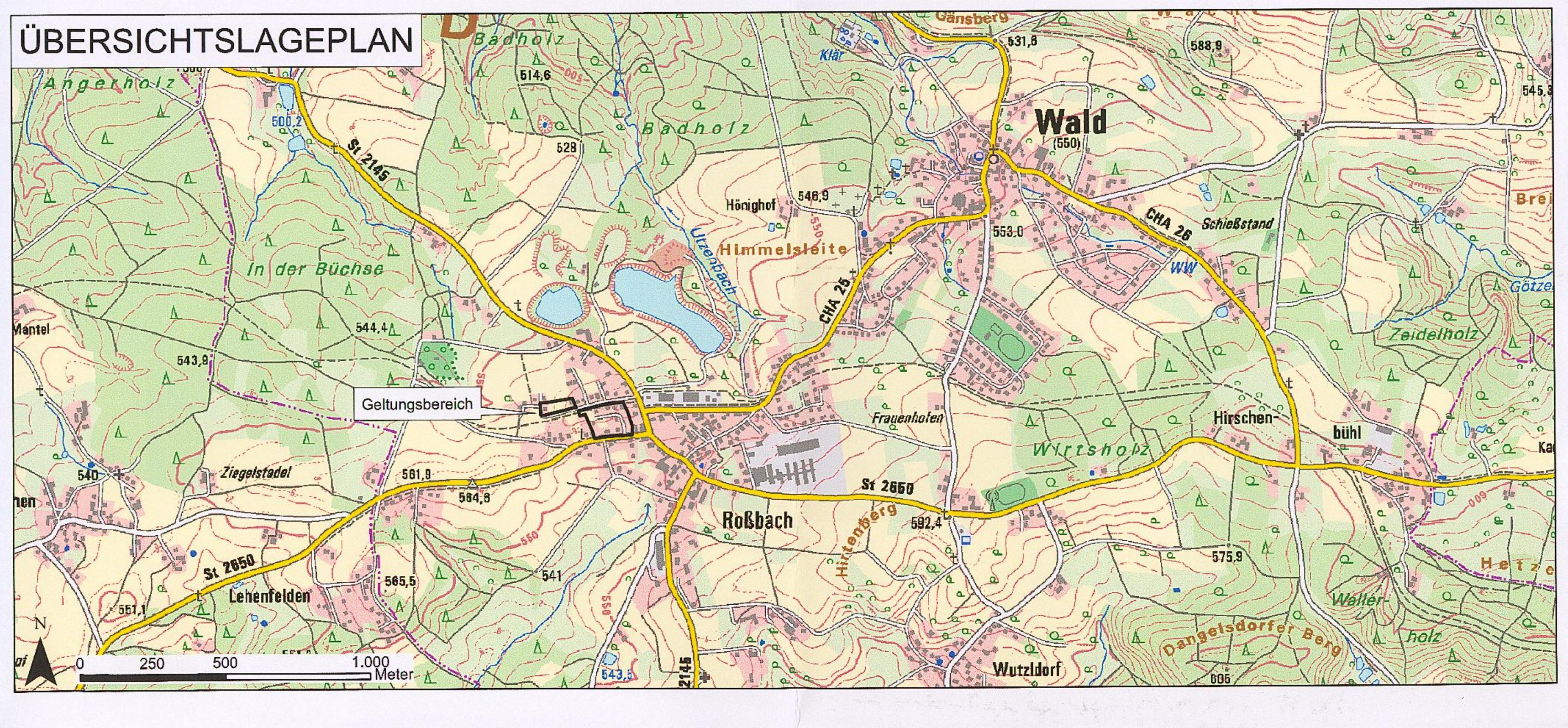
BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)
Dachform: Flachdach (FD)
Dachneigung: ---

BAUTYP E: (max. 3 Vollgeschosse)

BAUWEISE:
Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II+D)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28-45°



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber der ursprünglichen Fassung

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II max. 2 Vollgeschosse zulässig
III max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen)
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

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

öffentliche Verkehrsflächen - Bestand; Hauptzufahrt
öffentliche Verkehrsflächen - Bestand; Geh- und Radweg
Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht über 0,80 m über der Straßenoberkante durch nichts beeinträchtigt werden
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitung; P = Post

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelbaum, zu pflanzen bzw. zu erhalten

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

Öffentliche Grünfläche - Bestand; Straßenbegleitgrün
Öffentliche Grünfläche - Bestand; Spielplatz

PLANLICHE HINWEISE

Gebäudebestand
amtlich kartierter Biotop mit Nummer
Flurstücksgrenze; Flurnummer 749/0
Höhenlinie entsprechend TK 25

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 26.02.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Gemeinde Wald hat mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.04.2013 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt und mit Frist bis zum 13.05.2013 Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Planungsziele zu informieren und Äußerungen vorzubringen.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der 1. Änderung i.d.F. vom 26.02.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2013 bis 01.07.2013 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Die 1. Änderung i.d.F. vom 13.08.2013 wurde mit Beschluss vom 13.08.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlosssen.

Wald, den 20.09.13

1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Wald, den 19. NOV. 2013

1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Die 1. Änderung wurde am 30.09.13 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wald, den 19. NOV. 2013

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

B. Nr. 34.03.02. I
Sg. 50
Bestandskraft: 30.09.2013

AM BAHNDAMM I
1. ÄNDERUNG

GEMEINDE	WALD
LANDKREIS	CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	OBERPFALZ

Die Gemeinde Wald
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Am Bahndamm I - 1. Änderung" als

1. Bürgermeister

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Am Alten Viehmarkt 5 84028 Landshut Fon: 0871/61091 Fax: 0871/630664 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	Verwaltungsgemeinschaft Wald Gemeinde Wald Hauptstraße 14 93192 Wald
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	13.08.2013

KOM PLAN

Bearbeitung	Febr. 2013	Bu
Geändert Anlass:		
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Aug. 2013	Bu

12-0631_BBP_D

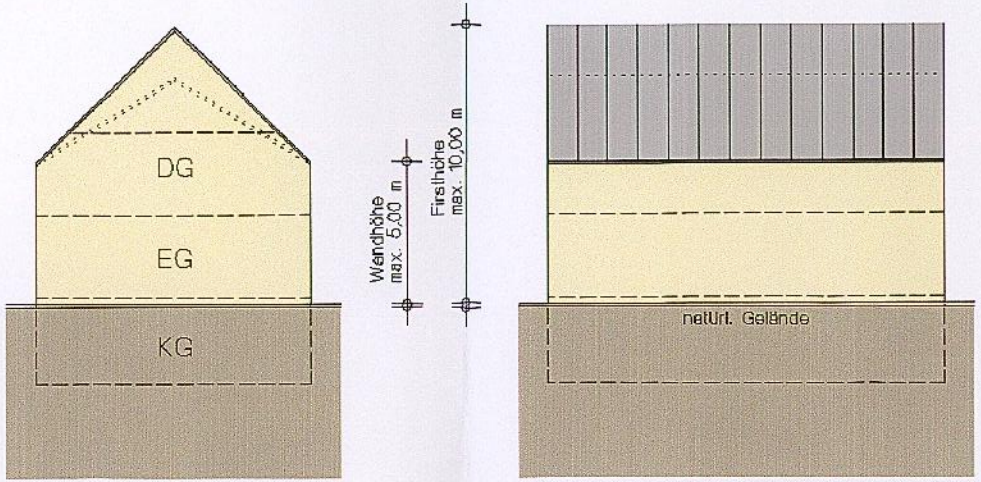
Am Bahndamm
Radweg
Stockackerweg
Nittenauer Straße (St 2145)
Regensburger Straße St. 2650
Regensburger Straße St. 2650
Büchsenweg
6839-0107-004
WA
WA
973
973/1
973/2
973/3
973/4
970/1
961/5
956/9
956/10
956/11
956/12
956/13
956/14
956/14
956
961/6
961/3
961/4
956/16
961/2
961
956/7
953/7
0 12,5 25 50 Meter
N
LAGEPLAN M 1 : 1.000

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 250

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

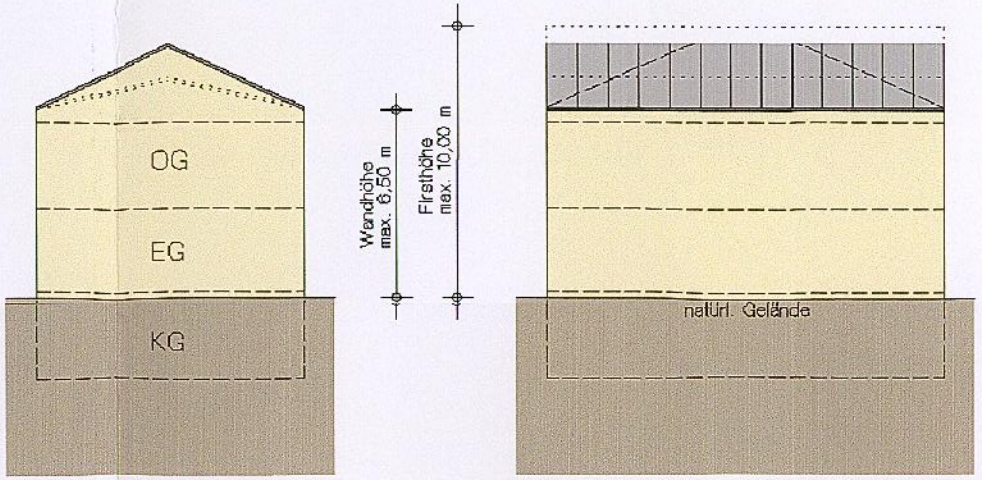
BAUTYP A: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28-45°



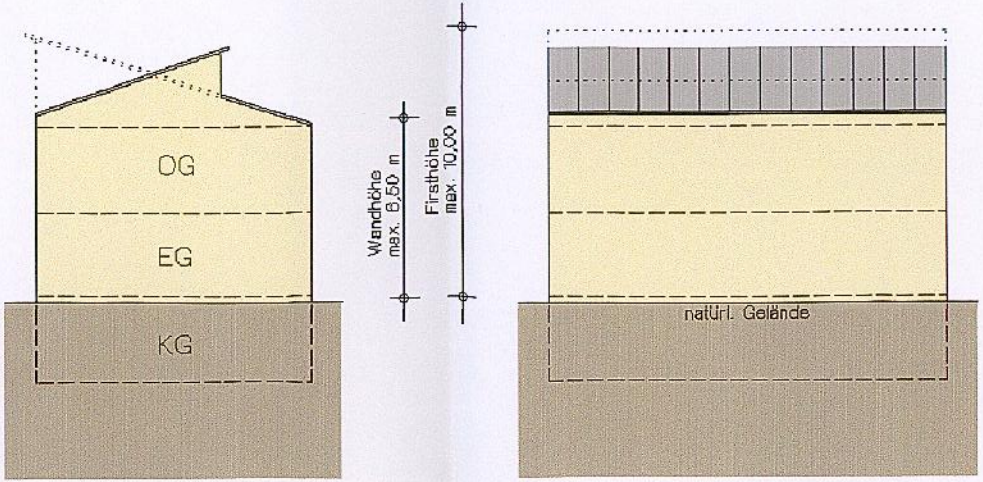
BAUTYP B: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 12-25°



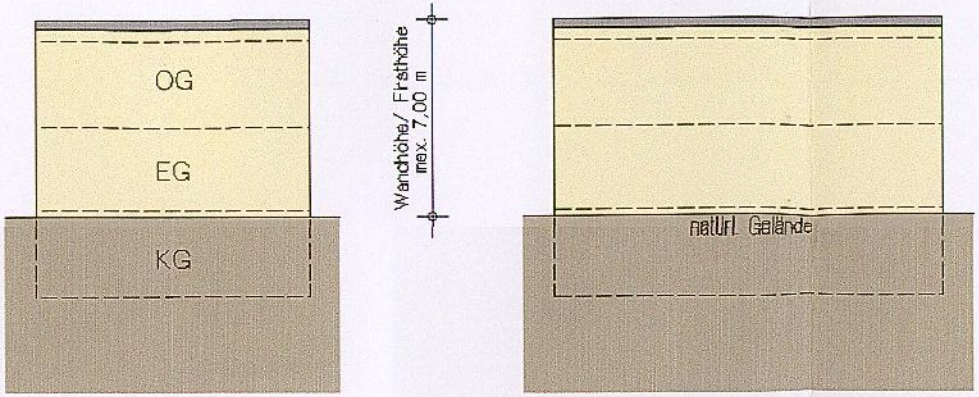
BAUTYP C: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)
Dachform: Pultdach / höhengestaffeltes Pultdach (PD)
Dachneigung: 5-18°



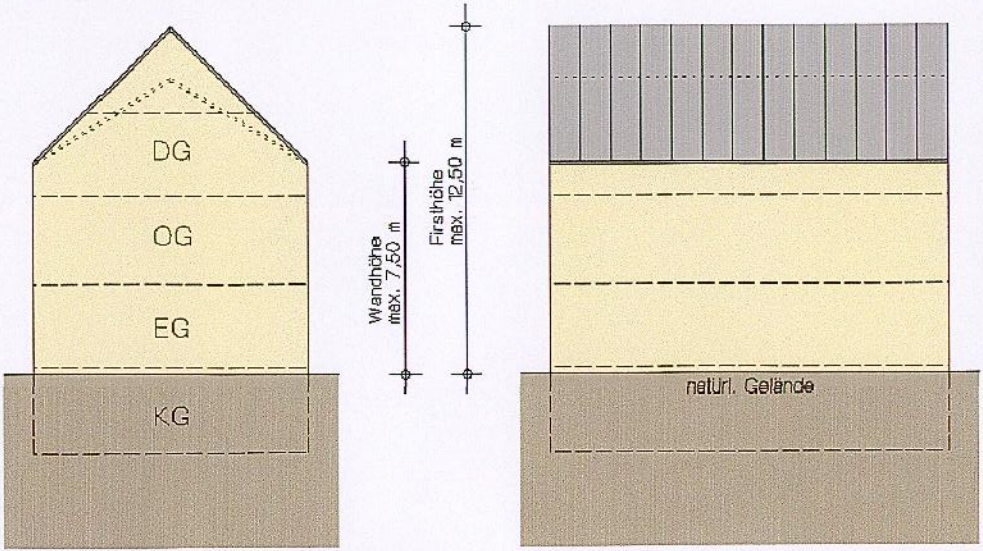
BAUTYP D: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)
Dachform: Flachdach (FD)
Dachneigung: ---



BAUTYP E: (max. 3 Vollgeschosse)

BAUWEISE:
Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (II+D)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 28-45°



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes

Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber der ursprünglichen Fassung

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

II — max. 2 Vollgeschosse zulässig

III — max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen)
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt

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

öffentliche Verkehrsflächen - Bestand; Hauptzufahrt

öffentliche Verkehrsflächen - Bestand; Geh- und Radweg

Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder darf die Sicht über 0,80 m über der Straßenoberkante durch nichts beeinträchtigt werden

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

– ◇ – ◇– Versorgungsleitung; P = Post

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelbaum, zu pflanzen bzw. zu erhalten

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

Öffentliche Grünfläche - Bestand; Straßenbegleitgrün

Öffentliche Grünfläche - Bestand; Spielplatz

P L A N L I C H E H I N W E I S E

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze; Flurnummer
749/0

amtlich kartierter Biotop mit Nummer

Höhenlinie entsprechend TK 25

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,6

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen (GA/CP(NG) um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Garagen/Carports/Nebengebäude (GA(CP/NG)

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss

Kellergaragen sind unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig – Parzellen: 1-20

Bauweise:

Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Bautyp C: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Bautyp D: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

max. 3 Vollgeschosse zulässig – Parzelle: 15

Bauweise:

Bautyp E: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Garagen/Carports/Nebengebäude:		max. 3,00 m
Wohngebäude:	Bautyp A:	max. 5,00 m
	Bautyp B:	max. 6,50 m
	Bautyp C:	max. 6,50 m
	Bautyp D:	max. 7,00 m
	Bautyp E:	max. 7,50 m

Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Firsthöhe

Garagen/Carports/Nebengebäude:		max. 6,00 m
Wohngebäude:	Bautyp A:	max. 10,00 m
	Bautyp B:	max. 10,00 m
	Bautyp C:	max. 10,00 m
	Bautyp D:	max. 7,00 m
	Bautyp E:	max. 12,50 m

Definition:
Die Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Firstpunkt.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen, Carports und Nebengebäude auf einer Länge von max. 9,00 m zulässig.

4 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.
Die Gebäude sind jedoch mit Ihrer Orientierung parallel oder vertikal zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu erreichten.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. § BAUGB)

BAUWEISE	GRÖSSE IN M²
Einzelhaus	550
Doppelhaushälfte	300

6 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

BAUWEISE	WOHNEINHEITEN (WE)
Einzelhaus	max. 2 WE je Wohngebäude
Doppelhaushälfte	max. 1 WE je Wohngebäude

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD) Walmdach- Krüppelwalmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung:	zu Bautyp A/ E: max. 45° zu Bautyp B/ C/ D: max. 25°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. bei PD/ FD auch Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl zulässig sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m,
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;

7.1.2 Wohngebäude

Bautyp A / E:

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	28° - 45°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten:	zulässig ab 32° als Giebel- oder Schleppgauben; Aneinandergereihte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig; Die Ansichtsfläche darf 3,0 m² nicht überschreiten; an den Außenkanten ist ein Abstand von jeweils mind. 2,0 m einzuhalten;
Zwerch-/Standgiebel:	zulässig, wenn dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet; Die Summe der Zwerch-/Standgiebel darf je Gebäudeseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Turmartige Giebel sind unzulässig.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.

Bautyp B:

Dachform:	Satteldach (SD) / Walm- Krüppelwalmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung:	12° - 25°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl zulässig sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen. Ausnahme bei Zeltdächern: hier wird kein Seitenverhältnis festgesetzt.

Bautyp C:

Dachform:	Pultdach / höhengestaffeltes Pultdach (PD)
Dachneigung:	5° - 18°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. auch Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl zulässig sowie extensive Dachbegrünung;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.

Bautyp D:

Dachform:	Flachdach (FD)
Dachneigung:	- - -
Dachdeckung:	alle harten Deckungen sowie Foliendach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; aufgeständerte Solar- und Photovoltaikmodule sind unzulässig
Dachüberstand:	unzulässig;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.

7.2 Private Verkehrsflächen

7.2.1 Hinweis

Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befreiung für Stellplätze auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

7.2.2 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

7.3 Abstandsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.
Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

7.4 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzzaun/ Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Steingitterkörbe (Gabionen)	
Zaunhöhe:	straßenseitig:	max. 1,20 m ab OK Straße
	sonstige:	max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Sockel:	bis max. 0,20 m zulässig; zu messen ab fertigem Gelände.	

7.5 Gestaltung des Geländes

7.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils bis max. 1,00 m vom natürlichen Gelände zulässig; Geländeveränderungen sind grundsätzlich in einem möglichst flachen Gefälle auszubilden und dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

7.5.2 Stützmauern

Art und Ausführung:	Steingitterkörbe (Gabionen) / Natursteinmauern
Höhe:	max. 1,00 m ab OK Straße bzw. fertigem Gelände mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze; Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen oder in Kombination mit Stützmauern auszubilden.

Hinweise:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Gemäß § 37 WGH sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgt.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.
Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche

B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

8 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.
Die flächige Begrünung der nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen erfolgt ebenfalls als Wiesen- oder Rasenflächen, Diese sind standortgerecht zu pflegen und entsprechend den festgesetzten Standorten mit Gehölzen zu versehen.

9 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u.ä.).

10 PFLANZMASSNAHMEN

10.1 Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind entsprechend den festgesetzten Standorten Bäume 2. Ordnung gemäß Artenliste 14.2 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu verwenden, wobei auf das Straßenraumprofil zu achten ist. Innerhalb eines Straßenzugs ist dabei auf eine einheitliche Baumart zurückzugreifen. Die Einmündungsbereiche der Baugrundstücke sind von sonstiger Bepflanzung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

10.2 Private Grundstücksflächen

Zur Begrünung der privaten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % beträgt.
Je angefangener 200 qm Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. Ordnung entsprechend Artenliste 14.2 bzw. Obstbaum in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen.

12 PFLANZ- UND SAATARBEITEN

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m zu erfolgen hat.
Pflanz- und Saatarbeiten sind in der folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.

13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

14 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion Nr. 09 „Ostbayerisches Grundgebirge") zu achten.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vHei, 200-225

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Buche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

14.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich
Flächige Pflanzung: vHei, 200-225
Obstgehölze: H, 8-10 entsprechend der Kreissortenlisten

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
und vergleichbare Arten.	

14.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
und vergleichbare Arten	

Ohne Einschränkung zulässig sind alle heimischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

T E X T L I C H E H I N W E I S E

1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

2 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung von Leuchtmitteln sollte auf das geringstmögliche Maß beschränkt werden. Die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel zum Schutze der Insekten wird angeraten.

3 NACHBARSCHAFTSRECHT

Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:
0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

4 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Kelheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Regensburg zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.

5 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 34 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 17 bzw. 17a BayWG sind zu beachten.
Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

6 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung von Wegen und Zufahrten auf den jeweiligen Grundstücksflächen ist vorzugsweise über eine offene Versickerung in angrenzende Pflanzflächen oder über Sickereinrichtungen wie Sickerschächte und Rigolen vorzunehmen. Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Die eingeschränkte Sickerfähigkeit des Untergrundes ist bei der Versickerung des Regenwassers zu beachten.
Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

7 SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 ausreichend.

8 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Die Standflächen der Müllgefäße sind möglichst nahe an den öffentlichen Straßen zu errichten. Andernfalls sind die Müllgefäße für die Leerung an den Straßenrand zu bringen. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 26.02.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Gemeinde Wald hat mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.04.2013 die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von der Planung in Kenntnis gesetzt und mit Frist bis zum 13.05.2013 Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Planungsziele zu informieren und Äußerungen vorzubringen.

3 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der 1. Änderung i.d.F. vom 26.02.2013 wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2013 bis 01.07.2013 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss
Die 1. Änderung i.d.F. vom 13.08.2013 wurde mit Beschluss vom 13.08.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlosssen.

Wald, den 20.09.13

1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Wald, den 19. NOV. 2013

1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten
Die 1. Änderung wurde am 30.09.13 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Wald, den 19. NOV. 2013

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

B. Nr. 34.03.02. I
Sg. 50
Bestandskraft: 30.09.2013

AM BAHNDAMM I
1. ÄNDERUNG

GEMEINDE	WALD
LANDKREIS	CHAM
REGIERUNGSBEZIRK	OBERPFALZ

Die Gemeinde Wald
erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27.07.2009, diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Am Bahndamm I - 1. Änderung" als

BAYERN * GEMEINDE WALD

.....
1. Bürgermeister