

SCHEMASCHNITTE

M 1 : 250

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

BAUTYP A: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUTYP B: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUTYP C: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUTYP D: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:

Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachneigung: 25-45°

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachneigung: 12-25°

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

Dachform: Pultdach / höhengestaffeltes Pultdach (PD)

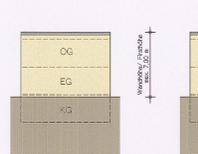
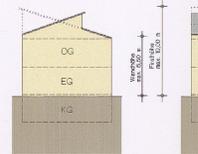
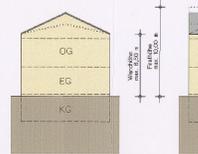
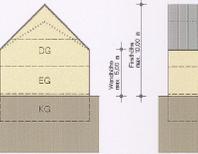
Dachneigung: 5-18°

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

Dachform: Flachdach (FD)

Dachneigung: ---



ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zahl der Vollgeschosse
2.2 Garagen/Carports/Nebengebäude (GA/CP/NG)
2.2.1 Wohngebäude
2.3 Höhe baulicher Anlagen
2.3.1 Wandhöhe
2.3.2 Firsthöhe
2.3.3 Private Verkehrsflächen
2.3.4 Abstandsflächen

- 3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
4. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
5. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)
6. ANZAHL DER WOHNHEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)
7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
7.1.1 Garagen/Carports/Nebengebäude
0.759 Dachüberstand
7.1.2 Wohngebäude
7.2 Einfriedungen
7.3 Gestaltung des Geländes
7.3.1 Abgrabungen/Aufschüttungen
7.3.2 Stützmauern
7.4 Grünordnungsplan
7.5 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
7.6 STELLPLATZ UND ZUFahrTEN
7.7 PFLANZMASSNAHMEN
7.8 Private Grundstücksflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BauTyp B: Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 12-25°
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine
Dachüberstand: max. 0,4
Dachaufbauten: max. 1,20 m
Zwisch-Standgebäude: unzulässig
Selenverhältnis: min. 0,5
BauTyp C: Dachform: Pultdach / höhengestaffeltes Pultdach (PD)
Dachneigung: 5-18°
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine
Dachüberstand: max. 0,4
Dachaufbauten: max. 1,20 m
Zwisch-Standgebäude: unzulässig
Selenverhältnis: min. 0,5
BauTyp D: Dachform: Flachdach (FD)
Dachneigung: ---
Dachdeckung: alle harten Deckungen sowie Foliendach
Dachüberstand: max. 0,4
Dachaufbauten: max. 1,20 m
Zwisch-Standgebäude: unzulässig
Selenverhältnis: min. 0,5

- 7.6.1 Private Verkehrsflächen
7.6.2 Anzahl der Stellplätze
7.7.1 Abstandsflächen
7.8 Grünordnungsplan
8. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
9. STELLPLATZ UND ZUFahrTEN
10. PFLANZMASSNAHMEN
10.1 Straßenraum
10.2 Private Grundstücksflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 11. SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER HÖLZLE
12. PFLANZ- UND SAATARBEITEN
13. PFLEGE DER HÖLZLEPFLANZUNGEN
14. ARTEMLISTEN
15. GEBÜSHE 1. ORDNUNG
16. GEBÜSHE 2. ORDNUNG
17. STRÄUCHER
18. BEBODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN LIMWELTENWIRKUNGEN
19. LEUCHTMITTEL
20. NACHBARSCHAFTSRECHT
21. DENKMALSCHUTZ
22. GRUNDWASSERSCHUTZ
23. OBERFLÄCHENTWÄSSERUNG
24. SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLEITUNGEN
25. ABFALLRECHT

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-/Grünordnungsplan-Deckblattes
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen)
Verkehrsflächen
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
Grünflächen

PLANLICHE HINWEISE

- Gebäudebestand
amtl. kartierter Biotop mit Nummer
Flurstücksgrenze, Flurnummer
Höhlinie entsprechend TK 25

VERFAHRENSHINWEISE

- Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt.
1. Aufstellungsbeschluss
2. Beteiligung der Öffentlichkeit
3. Öffentliche Auslegung
4. Satzungsbeschluss
5. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt
6. Inkrafttreten

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AM HOHEN STEIN II 1. ÄNDERUNG

Administrative information including the name of the municipality (GEMEINDE LANCKREIS), the district (REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ), the planning office (KomPlan), and the date of the plan (13.08.2013). It also includes a table with planning details and a list of signatures.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN AM HOHEN STEIN II 1. ÄNDERUNG

B.Nr. 34.01.02.02.I
Bestandskraft:
"19.08.2013"
Sg.50

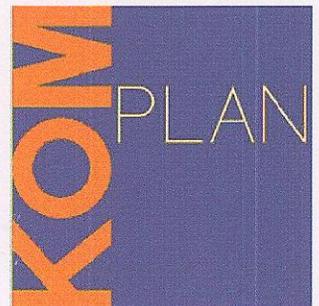
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
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
Bau nutzungsverordnung (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 Hohen Stein II - 1. Änderung" als



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 Landschaftsarchitekt F. Bauer
Planungsträger	Verwaltungsgemeinschaft Wald Gemeinde Wald Hauptstraße 14 93192 Wald
Maßstab	Lageplan M 1 : 1.000
Stand	13.08.2013



Bearbeitung	Febr. 2013	Bu
Geändert Anlass:		
§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Aug. 2013	Bu
13-0661_BBP_D		



0 12,5 25 50
Meter

N
LAGEPLAN M 1 : 1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungs-/ Grünordnungsplan-Deckblattes

Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



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

Bauweise, Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksflächen)

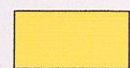
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)



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



Straßenbegrenzungslinie

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

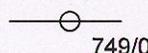
PLANLICHE HINWEISE



Gebäudebestand



amtlich kartierter Biotop mit Nummer



Flurstücksgrenze; Flurnummer

749/0



Höhenlinie entsprechend TK 25

SCHEMASCHNITTE

M 1 : 250

ZULÄSSIGE BAUTYPEN

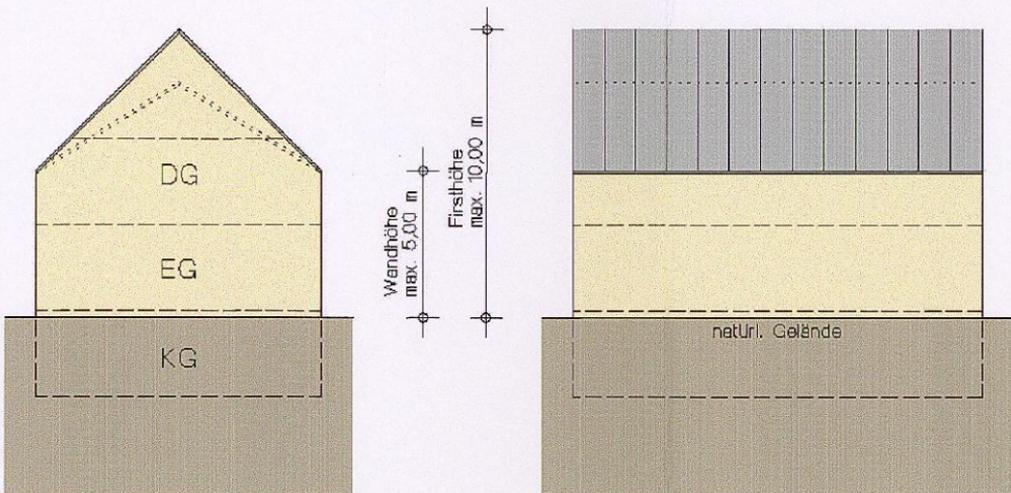
BAUTYP A: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:

Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 28-45°



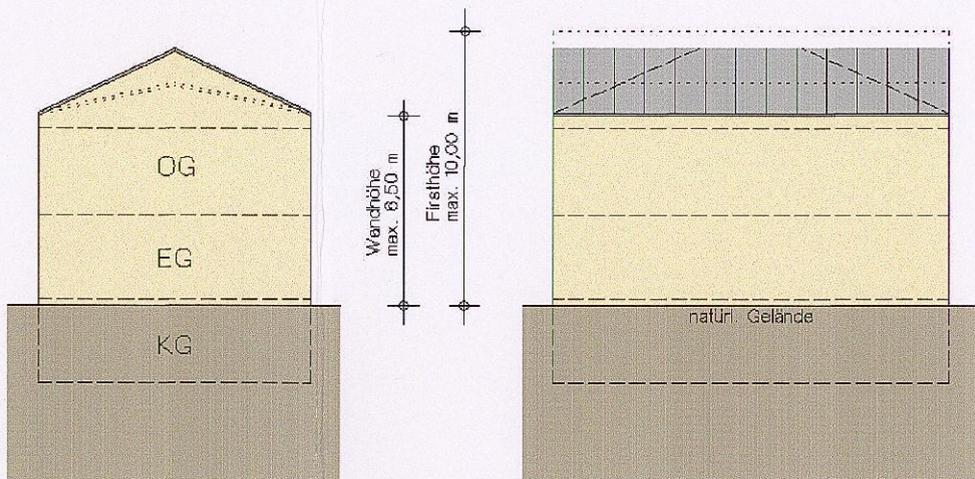
BAUTYP B: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachneigung: 12-25°



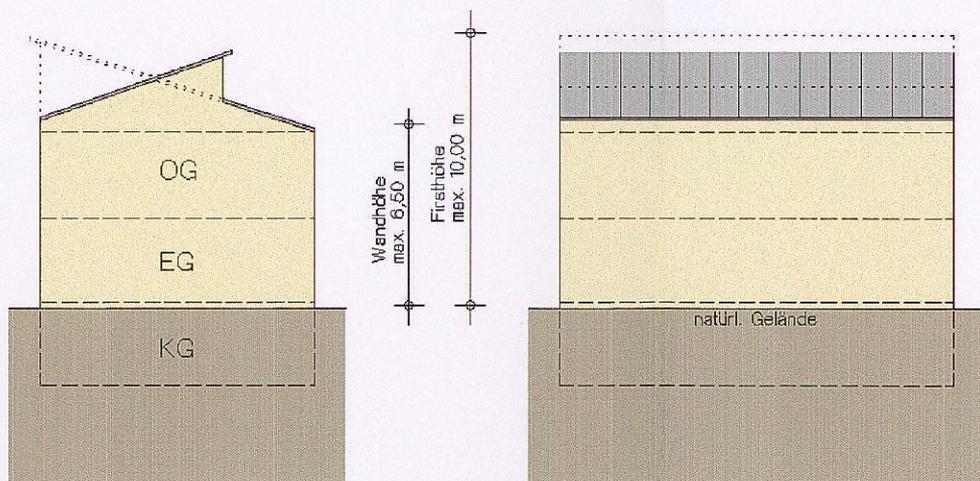
BAUTYP C: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)

Dachform: Pultdach / höhengestaffeltes Pultdach (PD)

Dachneigung: 5-18°



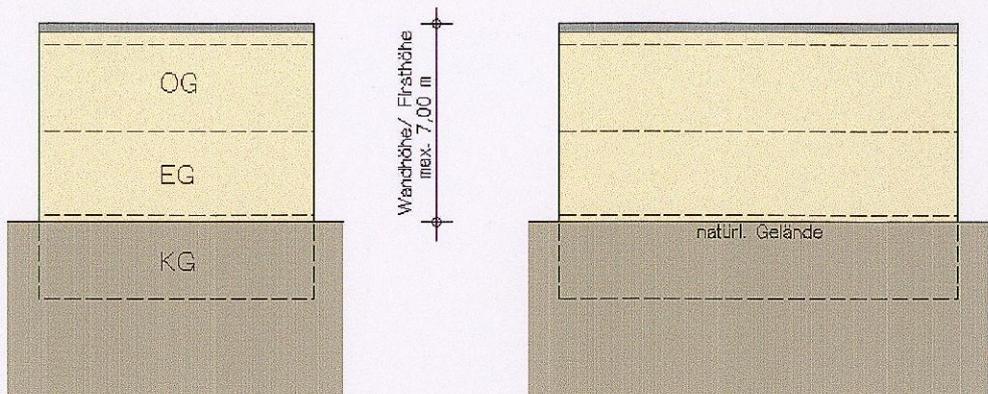
BAUTYP D: (max. 2 Vollgeschosse)

BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (II)

Dachform: Flachdach (FD)

Dachneigung: ---



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 – alle Parzellen

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.

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

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

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 erreichen.

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

BAUWEISE	GRÖSSE IN M ²
Einzelhaus	550
Doppelhaushälfte	300

6 **ANZAHL DER WOHN EINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)**

BAUWEISE	WOHN EINHEITEN (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: 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.

0,759 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:

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 Schleppegauben;
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. 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; aufge ständerte 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; Geländeänderungen 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.
- 11 **ARTENLISTEN**
 Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Herkunftsregion Nr. 09 „Ostbayerisches Grundgebirge“) zu achten.
- 11.1 **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.
- 11.2 **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.
- 11.3 **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 oberflächlich 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" (TREGW) 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 Sickerseinrichtungen 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 m 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 der 1. Änderung 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 Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes 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 des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes 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 beschlossen.

Wald, den *11.09.2013*



.....
Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Wald, den *25.09.2013*



.....
1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes wurde am *19.08.2013* 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 *25.09.2013*



.....
1. Bürgermeister