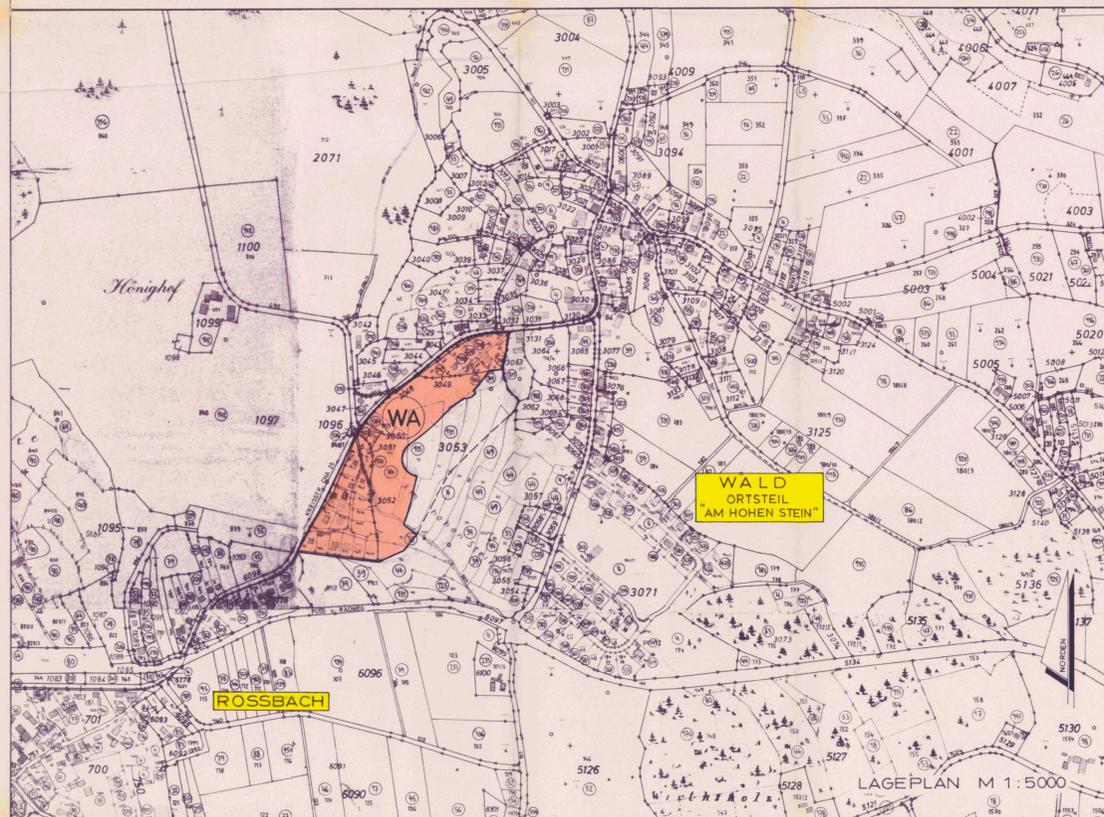
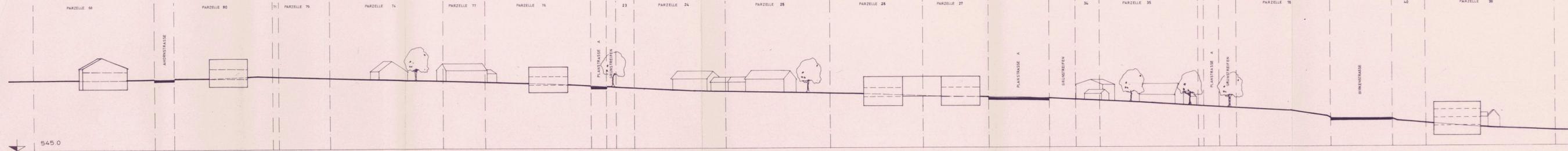
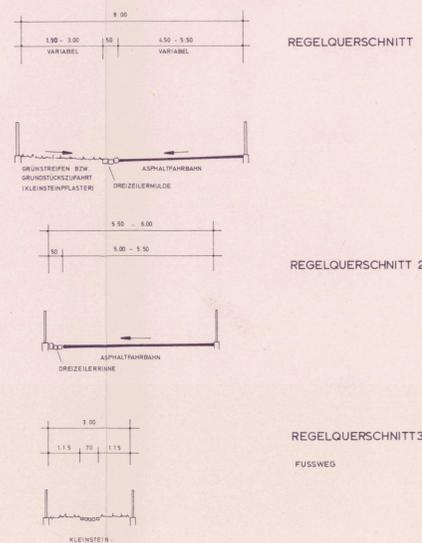


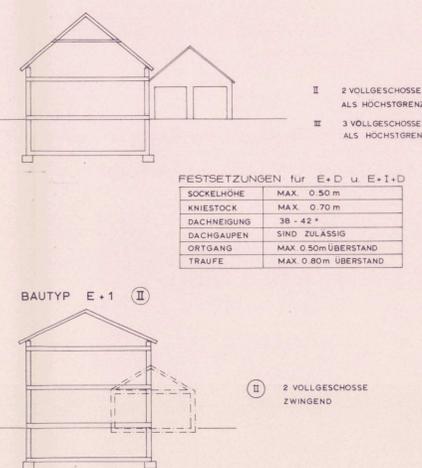
SCHNITT A - A M 1:500



STRASSENREGELQUERSCHNITTE M 1:100



REGELBEISPIELE M 1:200



FESTSETZUNGEN für E+D u. E+I+D

SOCKELHÖHE	MAX. 0,50 m
KNIESTOCK	MAX. 0,70 m
DACHNEIGUNG	26 - 42°
DACHGAUPEN	SIND ZULASSIG
ORTSGANG	MAX. 0,50 m ÜBERSTAND
TRAUFE	MAX. 0,80 m ÜBERSTAND

FESTSETZUNGEN für E+I

SOCKELHÖHE	MAX. 0,50 m
KNIESTOCK	MAX. 0,25 m
DACHNEIGUNG	26 - 30°
DACHGAUPEN	UNZULASSIG
ORTSGANG	MAX. 0,20 m ÜBERSTAND
TRAUFE	MAX. 0,60 m ÜBERSTAND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (B 4 BauNVO 1990)	bei	GFZ	GFZ
	E+D u. E+I	0,4	0,8
	E+D	0,4	1,0

maximal aus der festgesetzten überbauenen Fläche keine geringeren Werte ergeben

2. HAUPTGEBÄUDE

Das Längen-/Seitenverhältnis (Traufe/Giebel) muß mindestens 5:4 betragen.
 Dach: Nur Satteldach zulässig Gebäudeeindeckung: ziegelrot auf Dachstuhl und -bleien
 Dachneigung: Bei Dachneigung > 32° (Bautyp E+D) als Satteldachgebäude
 Dachgaube max. 1,40 x 1,40 m, max. 2 Dachgauben je Dachfläche
 Abstand der Gaube vom Giebel: mind. 1/4 der Dachlänge
 Bei Dachneigung < 32° (Bautyp E+I) sind Dachgauben unzulässig.

Fassaden:

Putz mit freier Farbgestaltung oder senkrechte Holzverschalung in hellen Tönen, Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

Bei Balkonüberdeckung max. 0,20 m Überstand über Balkonvordertanke. Im Bereich der Balkonvordertanke müssen zur optischen Bindung Holzstützen bis zur Geländeoberkante geführt werden.

Max. zulässige Traufhöhe ab gewachsenen Boden:

Bautyp E+D	3,75 m
Bautyp E+I	5,75 m
Bautyp E+I+D	6,25 m

Weitere Festsetzungen siehe Regelbeispiele.

3. NEBENGEBAUDE

Nebenanlagen (bunter Garagen) sind zulässig, soweit sie keine größere GRZ als 0,05 aufweisen. Sie sind in Dachneigung, Material und Farbe der Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

4. GARAGEN

Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Zufahrten ohne Eindeckung verkehrsmäßig ausführen.

5. BEPFLANZUNG

Siehe Festsetzung der gesonderten Grünordnungsrichtlinien.

6. EINFRIEDUNG

Als Einfriedung einseitig sind senkrechte Holzlatten oder Holzelemente ohne stehende Sohle (max. 10 cm) in einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen. Seitliche Grundstücksabtrennungen können mit hinterpflanzten Maschendrahtzäunen ausgeführt werden, ebenso rückwärtige Grundstücksabtrennungen. Einfriedungen an den Baugrenzen sind entsprechend den Angaben des Grünordnungsplanes um 1,20 m zurückzusetzen, im Bereich der offenen Vorgärten sind keine Zäune zugelassen.

7. WERBEANLAGEN

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeanlagen sind auf der Gebäudeseite auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtbildern sind Farbtöne und Wechselzeit unzulässig (max. Leuchtdauer 100 W). Ausladende Schilder sind auf 0,3 m² Fläche und eine Ausladung von 0,60 m beschränkt.

HINWEIS: Die Abstandsflächenregelungen nach BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind verbindlich!

GRÜNORDNUNG UND BEPFLANZUNG

Bebauungsplan "Am Hohen Stein" Gemeinde Wald

I. Begrünung des Baugebietes

Als Übergang zur freien Landschaft hat die Begrünung der Ortsränder erforderlich. Dabei ist die Einbindung des Baugebietes an der Nord-, Ost- und Südseite besondere Bedeutung beizumessen. Auch der westliche Bereich an der Kreisstraße grenzt an die freie Landschaft. In Teilbereichen sind bepflanzte Böschungen sowie Einzelbäume vorhanden.

a) Hier soll deshalb der Straßenraum auf seiner gesamten Länge von einer Baumallee überstellt werden. (Ergänzung entlang der Parzellen 44 - 51). Die vorhandenen Grünbestände entlang der Kreisstraße und im Nordosten des Baugebietes sind zu erhalten.

b) Zur Baugebietsbegrenzung im Osten sind auf dem Baugrundstück 1 an der Ostgrenze Strauchhecken aus heimischen Wildgehölzen anzulegen. Die Hecken sind mindestens 2-malig mit Pflanzabständen von 1,2 x 1,2 m, bei Zäunen beidseitig der Zäunlinie zu pflanzen. Die Zäunlinie muß deshalb um 1,5 m nach innen gesetzt werden. Je 10 lfdm sind mind. zwei heimische Laubbäume oder Obstbäume in die Hecke einzufügen. (Diese Begrünung wird im Erweiterungsgebiet auf Parzelle 2 - 12 fortgeführt).

c) Artenauswahl:

- Bäume: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hännebuche (Carpinus betulus), Sommerleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Bergulme (Juglans glabra), Traubeneiche (Fagus sylvatica), Linde (Tilia cordata)
- Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana), Heckenrose (Rosa xylosteum u. tatarica), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus u. tatarica), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Alpenhainbuche (Ficus alpinus, sanguinum und aureum), Wildrosen (Rosa carolina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida, moyssi und hugonis), Holunder (Sambucus nigra und racemosa), Strauchweiden (Salix aurita, purpurea, nana, caprea, smithiana repens und wehrhantii), Schneebere (Symphoricarpos albus, arborescens und chamaejasme)

- Folgende landschaftstypische Pflanzensorten dürfen nicht verwendet werden:
- i) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelanfarbung wie z.B. Blutholze, Blutföhre, Bluthorn, Bluthorn, Bluthorn, Bluthorn (Picea pugnans glauca) sowie alle gelbblühenden Weiden, Schlehdornen oder Ebenen.
 - ii) Alle Gehölze mit unattraktiven, hängenden oder pyramidenförmigen Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Skaleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säulenleber (Taxus baccata) sowie der Esstigebaum (Picea typhina).

II. Baugebietsdurchgrünung

a) zur Durchgrünung des Baugebietes sind Baum- und Strauchpflanzungen, vor allem an den Grundstücksgrenzen erforderlich. Dachzäune an der Straßenseite sind um 2,00 m von der Grenze zurückzunehmen und nach außen vorzurufen. Seitliche und rückwärtige Dachzäune sind im Einvernehmen mit dem Nachbarn beidseitig mit Stäuben zu bepflanzen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.

b) Bei den offenen Vorgärten (Parzellen 5,6,7,8,9,13,17,18,24,25,26,27,28,44,46,47,48,49,52,54,70,71,72,76,77,78,79 und 80) sind die Zäune auf die Gebäudefront zu versetzen, der Vorbereich bis zur Straße darf nicht eingezäunt werden.

Die Anpflanzung der öffentlichen Vorbereiche soll mit heimischen Laubgehölzen unter Verwendung von Blüten- und Schattenbläuten erfolgen. Durchlaufende Wassertrichter sollen die Vorbereiche untereinander verbinden. Je Grundstück ist ein heimischer großkroniger Laubbau oder Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen. Artenauswahl für die Baugebietsdurchgrünung einschließlich der Vorflächen an den Straßen wie unter I.

III. Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Bodenversickerung (Trennung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.3.1985 - Maßl. Nr. 10.85 "Erhaltung und Versickerungsfähigkeit von Flächen" wird hingewiesen). Stell- und Lagerflächen für ungenießbare Güter sollen als Schotterrasen oder als wassergebundene Schotterdecken ausgeführt werden. Größe und Umfang der Teerbeläge sollen im Bauantrag festgelegt werden.

IV. Erhalt und Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden darf nicht zerstört oder vergerollt werden. Die Humusschicht ist vor Beginn der Baubearbeitung in ihrer ganzen Stärke abzutragen und auf einem mit einer max. Höhe von 1,20 m (Bühne 2,00 m) zu lagern. Durch Bedeckung mit einer Gründungsgewinnssal ist der Boden lebendig zu halten und nach Beendigung der Baubearbeitung wieder vollständig anzubringen.

PRÄAMBEL

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayVO erläßt der Gemeinderat folgende

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Hohen Stein" Gemeinde Wald, Landkreis Cham, in der Fassung vom 11.03.1992 ist beschlossen.

§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Wald, den 23. Juli 1992

Bauer, 1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 5.3.1990, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.3.1990, öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

3.1. März 1992

Wald, den 31. März 1992

Bauer, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5.3.1990, § 10 BayVO hat in der Zeit vom 11.03.1990 bis zum 11.03.1990 stattgefunden.

3.1. März 1992

Wald, den 31. März 1992

Bauer, 1. Bürgermeister

3. Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5.3.1990 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.1990 bis zum 11.03.1990 öffentlich ausgestellt.

3.1. März 1992

Wald, den 31. März 1992

Bauer, 1. Bürgermeister

4. Satzung: Die Gemeinde Wald hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 5.3.1990 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.03.1990 als Satzung beschlossen.

3.1. März 1992

Wald, den 31. März 1992

Bauer, 1. Bürgermeister

5. Anzeigevermerk: Das Landratsamt Cham hat den mit Schreiben der Gemeinde Wald vom 21.3.1992 angezeigten Bebauungsplan samt Verfahrensakzept geprüft und laut Schreiben vom 23.5.1992 eine Verletzung von Rechts- und Verfahrensvorschriften nicht festgestellt.

23. Juli 1992

Wald, den 23. Juli 1992

Bauer, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung: Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 23.7.1992 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 23.7.1992 durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan tritt somit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

23. Juli 1992

Wald, den 23. Juli 1992

Bauer, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung: Der angezeigte Bebauungsplan samt Begründung wurde am 23.7.1992 im Rathaus gemäß § 12 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Auslegung ist am 23.7.1992 durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafeln bekanntgegeben worden. Der Bebauungsplan tritt somit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft.

23. Juli 1992

Wald, den 23. Juli 1992

Bauer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE

WALD

LANDKREIS CHAM

"AM HOHEN STEIN" ABSCHNITT 1

PLAN 2, Übersichtslegeplan M = 1:5000

Geländeprofile M = 1:500

Straßenquerschnitte M = 1:100

Regelbeispiele

Festsetzungen

Verfahrensvermerke

Aufgestellt: Regensburg, den 26.11.1990

Geändert: 26.05.1991

23.07.1991

23.01.1992

20.07.1992

OKE OTTO KEHRER ARCHITEKT

LAPERSDORFER STR. 25, 94031 REGENSBURG

TEL. 0941 3111-1 UND 32740

ARCHITEKTURBÜRO OKE

VEREINIGTES ARCHITEKTURBÜRO

27 537

ALLGEMEINE PLANZEICHEN (Hinweise)

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- best. Wohngebäude mit Geschosshöhe (2 Vollgeschosse und Dachgesch.)
- best. Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Parzellennummer
- Bebauungsvorschlag
- Wohngebäude
- Garagen
- Höhenkoten u. NN
- best. Böschung
- Leitung bestehend (380 V Hauszuleitung)
- Kennzeichnung der Geländeschnitte
- Freizuhaltenes Sichtfeld (Anfahrtsicht)
- Kellergarage
- best. Garagenzufahrt
- best. Bäume und Sträucher

PLANLICHE FESTSETZUNGEN
(nach PlanzV 81 Lfd Nr.)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - ... als Höchstgrenze
 - zwingend
 - E + D Gestaltung: Erd- und DachgeschöB
 - E + I Gestaltung: Erd- und ObergeschöB
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - 0 Offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Firstrichtung
6. VERKEHRSFLÄCHEN
 - Straßenverkehrsflächen (mit Straßenbegleitgrün und Pflasterflächen)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fußweg
 - Maßzahl
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN FÜR DIE WERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.
 - Elektrizität (Trafostation)
8. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNG
 - best. 20 kV Stromkabel mit Schutzstreifen
 - best. Fernwasserleitung
9. GRÜNFLÄCHEN
 - Private Grünflächen (offene Vorgärten, die nicht eingezäunt werden dürfen)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung
 - Spielplatz
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 - Pflanzvorschlag von Bäumen und Sträuchern in Privatgrundstücken (siehe dazu Pkt. 5 Text, Festsetzungen)
 - Pflanzvorschlag von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grundstücken
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten bzw. Stauräume für Garagen
 - Zweckbestimmung Garagen
 - Garagenzufahrt mit Stauraum
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - vorhandene Zäune

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE
WALD
LANDKREIS CHAM

"AM HOHEN STEIN"
ABSCHNITT 1

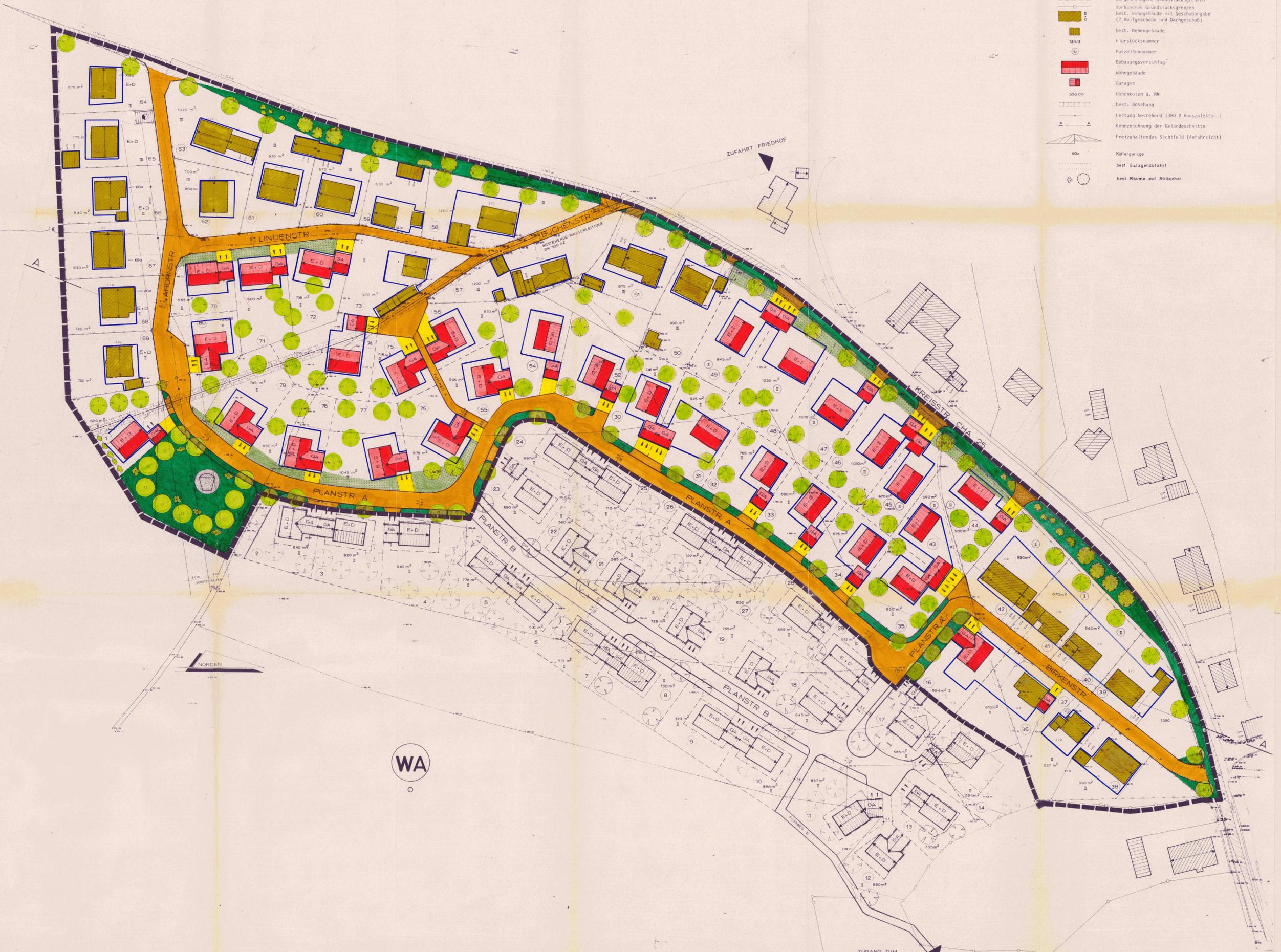
PLAN 1

Lageplan M = 1 : 500
Planzeichen

Aufgestellt: Regensburg, den 26.11.1990
Geändert: 28.05.1991
23.07.1991
23.01.1992
20.07.1992

OKE OTTO KEHRER
LAPPELBERGSTR. 10
TEL. 094 1 14000

ARCHITECT
HITTE K 1
LAPPELBERGSTR. 10
TEL. 094 1 14000



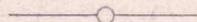
ZUFABRT FRIEDHOF

NORDEN

WA

ZUGANG ZUM ÖFFENTLICHEN GRÜN

ALLGEMEINE PLANZEICHEN (Hinweise)

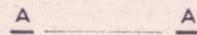
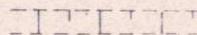


124/3

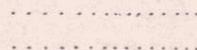
⑥



556.00



KGa



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorhandene Grundstücksgrenzen

best. Wohngebäude mit Geschoßangabe
(2 Vollgeschoße und Dachgeschoß)

best. Nebengebäude

Flurstücksnummer

Parzellennummer

Bebauungsvorschlag

Wohngebäude

Garagen

Höhenkoten ü. NN

best. Böschung

Leitung bestehend (380 V Hauszuleitung)

Kennzeichnung der Geländeschnitte

Freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrtsicht)

Kellergarage

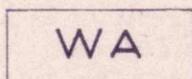
best. Garagenzufahrt

best. Bäume und Sträucher

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(nach PlanzV 81 Lfd Nr.)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse

II

.... als Höchstgrenze



zwingend

E + D

Gestaltung: Erd- und Dachgeschoß

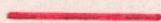
E + I

Gestaltung: Erd- und Obergeschoß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

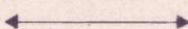
Offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze

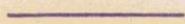


Firstrichtung

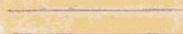
6. VERKEHRSFLÄCHEN



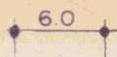
Straßenverkehrsflächen
(mit Straßenbegleitgrün und
Pflasterflächen)



Straßenbegrenzungslinie



Fußweg



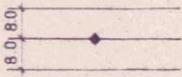
Maßzahl

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.



Elektrizität (Trafostation)

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG



best. 20 kV Stromkabel
mit Schutzstreifen



best. Fernwasserleitung

9. GRÜNFLÄCHEN



Private Grünflächen
(offene Vorgärten, die nicht eingezäunt
werden dürfen)



Öffentliche Grünflächen

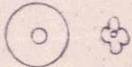


Zweckbestimmung
Spielplatz

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHME ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Pflanzvorschlag von Bäumen und Sträuchern
in Privatgrundstücken (siehe dazu Pkt. 5
Text. Festsetzungen)



Pflanzvorschlag von Bäumen und Sträuchern
auf öffentlichen Grundstücken

15. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Garagenzufahrten
bzw. Stauräume für Garagen

GA

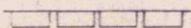
Zweckbestimmung
Garagen



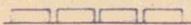
Garagenzufahrt mit Stauraum



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



mit Leitungsrechten zu belastende Fläche



vorhandene Zäune

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	bei	GFZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)	E + D u. E + I	0,4	0,8
	II + D	0,4	1,0

soweit sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben

2. HAUPTGEBÄUDE

Das Längen-/Seitenverhältnis (Traufe/Giebel) muß mindestens 5:4 betragen.

Dach: Dachform: Nur Satteldach zulässig Gebäudeeindeckung: ziegelrot aus Dachziegel und -steinen

Dachfenster: Bei Dachneigung > 32° (Bautyp E + D) als Satteldachgauben

Dachgaube max. 1,40 x 1,40 m,

max. 2 Dachgauben je Dachseite

Abstand der Gaube vom Giebel: mind. 1/4 der Dachlänge

Bei Dachneigung < 32° (Bautyp E + I) sind Dachgauben unzulässig.

Fassaden: Putz mit freier Farbgestaltung oder senkrechte Holzverschalung in hellen Tönen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

Bei Balkonüberdachung max. 0,20 m Überstand über Balkonvorderkante. Im Bereich der Balkonvorderkante müssen zur optischen Bindung Holzstützen bis zur Geländeoberkante geführt werden.

Max. zulässige Traufhöhe ab gewachsenen Boden:

Bautyp E + D: 3,75 m

Bautyp E + I: 5,75 m

Bautyp E + I + D: 6,25 m

Weitere Festsetzungen siehe Regelbeispiele.

3. NEBENGEBÄUDE

Nebenanlagen (außer Garagen) sind zulässig, soweit sie keine größere GRZ als 0,05 aufweisen.

Sie sind in Dachneigung, Material und Farbe der Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

4. GARAGEN

Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Material und Farbe der Eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen. Zufahrten ohne Einfriedung versickerungsfähig ausführen.

5. BEPFLANZUNG

Siehe Festsetzung der gesonderten Grünordnungsvorschriften.

6. EINFRIEDUNG

Als Einfriedung straßenseits sind senkrechte Holzlatten- oder Hanickelzäune ohne störende Sockel (max. 10 cm) in einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen. Seitliche Grundstücksabtrennungen können mit hinterpflanzten Maschendrahtzäunen ausgeführt werden, ebenso rückwärtige Grundstücksgrenzen. Einfriedungen an den Baugebietsgrenzen sind entsprechend den Angaben des Grünordnungsplanes um 1,50 m zurückzusetzen, im Bereich der offenen Vorgärten sind keine Zäune zugelassen.

7. WERBEANLAGEN

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig (max. Lichtstärke 100 W). Ausladende Schilder sind auf 0,3 m² Fläche und eine Ausladung von 0,60 m beschränkt.

HINWEIS: Die Abstandsflächenregelungen nach BayBO in der jeweils gültigen Fassung sind verbindlich!

GRÜNORDNUNG UND BEPFLANZUNG

Bebauungsplan "Am Hohen Stein" Gemeinde Wald

I. Eingrünung des Baugebietes

Als Übergang zur freien Landschaft hin ist die Bepflanzung der Ortsränder erforderlich. Dabei ist der Einbindung des Baugebietes an der Nord-, Ost- und Südseite besondere Bedeutung beizumessen. Auch der westliche Bereich an der Kreisstraße grenzt an die freie Landschaft. In Teilbereichen sind bepflanzte Böschungen sowie Einzelbäume vorhanden.

- a) Hier soll deshalb der Straßenraum auf seiner gesamten Länge von einer Baumallee überstellt werden. (Ergänzung entlang der Parzellen 44 - 51). Die vorhandenen Grünbestände entlang der Kreisstraße und im Nordosten des Baugebietes sind zu erhalten.
- b) Zur Baugebieteingrünung im Osten sind auf dem Baugrundstück 1 an der Ostgrenze Strauchhecken aus heimischen Wildgehölzen anzulegen. Die Hecken sind mindestens 2-reihig mit Pflanzabständen von 1,2 x 1,2 m, bei Zäunen beidseitig der Zaunlinie zu pflanzen. Die Zaunflucht muß deshalb um 1,5 m nach innen gesetzt werden. Je 10 lfdm sind mind. zwei heimische Laubbäume oder Obstbäume in die Hecke einzufügen. (Diese Eingrünung wird im Erweiterungsgebiet auf Parzelle 2 - 12 fortgeführt.

c) Artenauswahl:

Bäume:	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
	Sommereiche (<i>Quercus robur</i>)
	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Bergulme (<i>Ulmus glabra</i>)
	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
	Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Sträucher:	Haselnuß (<i>Corylus avellana</i>)
	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>)
	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>)
	Pfaffenkäppchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
	Alpenjohannisbeere (<i>Ribes alpinum</i> , <i>sanguineum</i> und <i>aureum</i>)
	Wildrosen (<i>Rosa canica</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitida</i> , <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>)
	Holunder (<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>)
	Strauchweiden (<i>Salix auritia</i> , <i>purpurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana repens</i> und <i>wehrhania</i>)
	Schneebeere (<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>arbulatus</i> und <i>chenaultii</i>)

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pugnens glauca*) 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 (*Chamaezyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

II. Baugebietsdurchgrünung

- a) zur Durchgrünung des Baugebietes sind Baum- und Strauchpflanzungen, vor allem an den Grundstücksgrenzen erforderlich. Drahtzäune an der Straßenseite sind um 2,00 m von der Grenze zurückzunehmen und nach außen vorzupflanzen. Seitliche und rückwärtige Drahtzäune sind im Einvernehmen mit den Nachbarn beidseitig mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen.

- b) Bei den offenen Vorgärten

(Parzellen 5,6,7,8,9,13,17,18, 24,25,26,27,28,44,46,47,48,49,52,54,70,71,72,76,77,78,79 und 80 sind die Zäune auf die Gebäudeflucht zu setzen; der Vorbereich bis zur Straße darf nicht eingezäunt werden.

Die Anpflanzung der öffentlichen Vorbereiche soll mit heimischen Laubgehölzen unter Verwendung von Blüten- und Schattenstauden erfolgen. Durchlaufende Wiesenstreifen sollen die Vorbereiche untereinander verbinden. Je Grundstück ist ein heimischer großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm als Hausbaum zu pflanzen. Artenauswahl für die Baugebietsdurchgrünung einschließlich der Vorflächen an den Straßen wie unter I.c

III. Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 27.3.1985 - Mabl. Nr. 10.85 - "Erhaltung und Versickerungsfähigkeit von Flächen" wird hingewiesen) Stell- und Lagerflächen für ungefährliche Güter sollten als Schotterrassen oder als wassergebundene Schotterdecken ausgeführt werden. Größe und Umfang der Teerbeläge sollten im Bauantrag festgelegt werden.

IV. Erhalt und Schutz des Mutterbodens

Der Mutterboden darf nicht zerstört oder vergeudet werden. Die Humusschicht ist vor Beginn der Bauarbeiten in ihrer ganzen Stärke abzutragen und auf Mieten mit einer max. Höhe von 1,20 m (Breite 2,00 m) zu lagern. Durch Bedeckung mit einer Gründungsseinsaat ist der Boden lebendig zu halten und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder vollständig anzudecken.