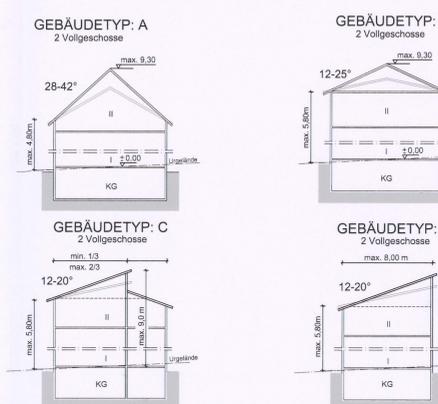




### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1. BAULICHE NUTZUNG**
- |        |                                 |                                       |
|--------|---------------------------------|---------------------------------------|
| WA II  | Allgemeines Wohngebiet          | Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| 0,35 O | Max. zulässige Grundflächenzahl | offene Bauweise                       |
| MD II  | Dorfgebiet                      | Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| 0,35 O | Max. zulässige Grundflächenzahl | offene Bauweise                       |
|        |                                 | Bebauung                              |
- 2. BAUWEISE**
- Baugrenze - gilt, sofern sich aus anderen Festsetzungen nichts anderes ergibt
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3. BEBAUUNG**
- Fristrichtung des Hauptgebäudes verläuft parallel
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze
- 4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
- Verkehrsflächenbreite
- Straßenbegleitgrün
- Gehweg Betonpflaster
- Multifunktionsstreifen
- Verkehrsfläche Asphalt / Betonpflaster
- 5. GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Regenrückhaltung / Retentionsteich
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entfernung von Einzelbäumen / Gehölzen
- Anpflanzung von Einzelbäumen (öffentlich)
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Sträuchern (öffentlich)
- Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Grünflächen
- 6. SONSTIGES**
- Bach
- Fläche für Regenrückhaltung bzw. Absetzbecken (Kreisstraße Kr. CHA 26)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

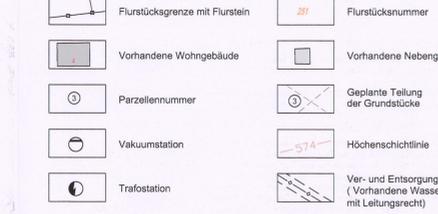
### BAUTYPEN ALS REGELBEISPIELE (BESTANDTEIL DER FESTSETZUNG) M 1: 250



### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
MD - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO  
unzulässig sind  
- Nutzungen gem. § 5 Absatz 2 Nr. 1 Nr. 2 und Nr. 4  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen  
- störende Gewerbebetriebe  
Der Brandschutz bleibt gewahrt.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35 festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und untergeordnete Gebäudeteile (gem. Art. 6 Absatz 3 Satz 7 BayBO) sind auf die GRZ anzurechnen. Zulässig sind max. zwei Wohnmehrfamilien je Parzelle mit Einzelhausbebauung, eine Wohnmehrfamilien je Parzelle mit Doppelhausbebauung.
- 3. BAUWEISE**
- Offen.  
Zulässig ist nur Einzelhausbebauung, mit Ausnahme der für Doppelhausbebauung gekennzeichneten Flächen.
- 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE / ABSTANDSFÄCHE**
- Soweit sich aus der Darstellung der Baugrenzen keine größeren Abstandsflächen ergeben, regeln sich die Abstandsflächen abweichend von Art. 7 Absatz 1 Nr. 1 BayBO nach Art. 6 Absatz 4 und Absatz 5 BayBO. Nur Garagen, Nebengebäude und Doppelhäuser sind in der Grenzbebauung zulässig. Nebengebäude dürfen 50,00 m<sup>2</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.
- 5. HAUPTGEBAUDE**
- Dachform: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pult- und Zeltdach  
Trauf- und Giebelhöhe max. 0,50 m.  
Gebäudetyp: A Erdgeschoss und Dachgeschoss (Dachgeschoss ausgebaut)  
B Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss nicht ausgebaut)  
C Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss nicht ausgebaut)  
D Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss nicht ausgebaut)  
Gebäudetyp: D  
Nur zulässig auf den Parzellen: 8, 9, 10, 11, 12, 14, 18, 19, 27, 37, 38, 39, 40, 41, und 42 wobei die Dachflächen nach Norden abfallend zu errichten sind. Kleinteilige Deckung in den Farben rot, grau und braun. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen.
- Dachdeckung: Metalldecker sowie glänzende Beschichtungen sind nicht zulässig. Zulässig nur bei Gebäudetyp A mit insgesamt max. 3,00 m<sup>2</sup> Vorderansichtfläche im inneren Drittel der Dachfläche, der Abstand vom Ortsgang muß beiderseits mind. 2,00 m betragen.  
Der Hauptbaukörper darf ein Verhältnis Trauf- zu Giebelhöhe von 5 zu 4 nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Zeltdächer. Hier wird ein Seitenverhältnis von 1 : 1 empfohlen.  
Vorragende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o.ä.) sind in ihrer Breite auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zu beschränken.  
Ausnahmen bilden Wintergärten, die auch über die gesamte Gebäudeseite reichen dürfen.  
Werkstoffe: Metall und Glas sind zugelassen.  
Firste der Nebengebäude sind min. 1,0 m unter dem Hauptfirst anzuordnen.  
Maximale Wandhöhen ergeben sich aus den Regelbeispielen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Dachgauben: Zulässig nur bei Gebäudetyp A mit insgesamt max. 3,00 m<sup>2</sup> Vorderansichtfläche im inneren Drittel der Dachfläche, der Abstand vom Ortsgang muß beiderseits mind. 2,00 m betragen.  
Der Hauptbaukörper darf ein Verhältnis Trauf- zu Giebelhöhe von 5 zu 4 nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Zeltdächer. Hier wird ein Seitenverhältnis von 1 : 1 empfohlen.  
Vorragende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o.ä.) sind in ihrer Breite auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zu beschränken.  
Ausnahmen bilden Wintergärten, die auch über die gesamte Gebäudeseite reichen dürfen.  
Werkstoffe: Metall und Glas sind zugelassen.  
Firste der Nebengebäude sind min. 1,0 m unter dem Hauptfirst anzuordnen.  
Maximale Wandhöhen ergeben sich aus den Regelbeispielen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Seitenverhältnis: Zulässig nur bei Gebäudetyp A mit insgesamt max. 3,00 m<sup>2</sup> Vorderansichtfläche im inneren Drittel der Dachfläche, der Abstand vom Ortsgang muß beiderseits mind. 2,00 m betragen.  
Der Hauptbaukörper darf ein Verhältnis Trauf- zu Giebelhöhe von 5 zu 4 nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Zeltdächer. Hier wird ein Seitenverhältnis von 1 : 1 empfohlen.  
Vorragende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o.ä.) sind in ihrer Breite auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zu beschränken.  
Ausnahmen bilden Wintergärten, die auch über die gesamte Gebäudeseite reichen dürfen.  
Werkstoffe: Metall und Glas sind zugelassen.  
Firste der Nebengebäude sind min. 1,0 m unter dem Hauptfirst anzuordnen.  
Maximale Wandhöhen ergeben sich aus den Regelbeispielen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6. GESTALTUNG DES GELÄNDES**
- Das Gelände ist in seiner ursprünglichen Gestalt zu belassen, die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (mind. 1 : 4) harmonisch an das Gelände anzupassen.
- 7. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
- Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauherr in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze best. Nachbargebäude anzuebnen. Zulässig sind maximal zwei Garagenstellplätze pro Parzelle.  
Kellergaragen und zwei Einzelgaragen als Grenzbebauung sind unzulässig.  
Kellergaragen sind jedoch auf den Parzellen 1-7 zulässig.  
Garagen können auch als Carports ausgebaut werden.  
Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.  
Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.
- 8. STELLPLÄTZE**
- Pro Wohnmehrfamilien ist ein PKW - Stellplatz erforderlich.  
Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Staumarkierung mit einer Tiefe von 5,00 m vorgeschrieben, die zur Straße hin nicht eingetragt werden darf.  
Als Belagsart ist in Grundrissdarstellungen und nicht überbaubaren Stellflächen grundsätzlich nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Decksubstrate zugelassen.
- 9. MÜLLENTSORGUNG**
- Die Parzelle 18 muss ihre Restmüll- und Wertstoffbehälter an eine für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle bringen.

### C PLANLICHE HINWEISE



### D TEXTLICHE HINWEISE

- 1. SCHALLSCHUTZ UND WÄRMEDÄMMUNG**
- Schallschutzfenster der Klasse 3 sowie die Dämmung der Dachhaut (zwischen 35 und 40 dB) sind, auch zu Zwecken der Wärmedämmung empfehlenswert. Gleiches gilt für Wintergärten, Schließräume und Wohnräume an der der Kreisstraße CHA 26 abgewandten Gebäudeseite platziert werden.
- 2. BRAUCHWASSERNUTZUNG / ENTWÄSSERUNG**
- Regenwasser kann als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür muß die Zisterne auf mindestens 6,00 m<sup>2</sup> erweitert werden. Jede Parzelle kann eine Zisterne mit einem Füllungsvermögen von mindestens 3,00 m<sup>3</sup> mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten.  
Vor der Überplanung der Grünfläche muß die bestehende Wasserleitung genau eingemessen werden.  
Gesamtmittles Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.
- 3. ENERGIEVERBRAUCH**
- Um einen geringen Energieverbrauch zu erreichen, ist der Bauvorsorge so gestaltet, dass eine weitgehend passive und aktive Sonnenergiegenutzung möglich ist. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit entsprechend auszuschöpfen und Elemente der Niedrigenergie- und Passivhausweise umzusetzen.
- 4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**
- Garagen und überdachte Stellplätze sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.

- 5. EINFRIEDUNG**
- Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist wünschenswert.
- 6. BODENDECKUNG**
- Bei Bauarbeiten eventuell auftretende archaische Funde sind unverzüglich dem zuständigen Amt zu melden, die Funde und Fundstellen sind zu sichern, der Bau ist bis auf Widerruf einzustellen.
- 7. SONSTIGE HINWEISE**
- Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelfugen verlegt werden.
- 8. FESTSETZUNGEN ZU DEN VERSORGNUNGSLEITUNGEN**
- Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

### E GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. PFLANZENVERWENDUNG / ARTENLISTE**
- Die Artenauswahl für Großbäume, Sträucher und Gehölze ist aus der natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes abzuleiten.
- Bäume I. Ordnung:**
- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | - Spitzahorn  |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn   |
| Betula pendula      | - Birke       |
| Fagus sylvatica     | - Buche       |
| Fraxinus excelsior  | - Esche       |
| Quercus robur       | - Stieleiche  |
| Tilia cordata       | - Winterlinde |
- Bäume II. Ordnung:**
- |                  |                |
|------------------|----------------|
| Acer campestre   | - Feldahorn    |
| Carpinus betulus | - Hainbuche    |
| Prunus padus     | - Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche    |
- Sträucher:**
- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea    | - Roter Hirtienel    |
| Corylus avellana    | - Hasel              |
| Euonymus europaeus  | - Pfaffenhütchen     |
| Lonicera xylosteum  | - Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa      | - Schlehe            |
| Rhamnus catharticus | - Kreuzdorn          |
| Rosa canina         | - Hundrose           |
| Rhamnus frangula    | - Faulbaum           |
| Sambucus racemosa   | - Trauben-Holunder   |
- Obstbaumarten (Mostäpfel und -birnen):**
- Äpfel: Bohnapfel, Jakob Fischer, Hauxapfel, Engelsberger, Kaiser Wilhelm, Hofratbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
- Birnen: Walnus, Süd- od. Sauerkirische, Quitte, Zwetschge und Pfirsich
- Pflanzqualifikation (Mindestpflanzqualität):**
- Pflanzgröße für einzelne Bäume: Hochstamm oder Stamm bush, 3 x v., m.B., STU 18 - 20 cm
- Pflanzgröße für geschlossene Bäume: Bäume als Heister, 2 x v., Höhe 100 - 150
- Pflanzungen: Sträucher und Büsche, v. Str., 3 - 5 Triebe, 60 - 100

### 2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- Pflanzungen auf öffentlichem Grund**
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichem Grund ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pflanzliste zurückzugreifen. Baumreihen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen aus einer Baumart, während öffentliche Flächen (z.B. Randflächen der Pflanzungen) mit geordnetem Wechsel zusammensetzen. Die durch Pflanzlisten dargestellte Anzahl der Bäume ist eine Mindestanzahl. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche ist von der Gemeinde ein Bepflanzungsplan zu erstellen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu bepflanzen.
- Flächenbegrenzung**
- Die flächige Begrünung der öffentlichen Flächen außerhalb der Pflanzungen erfolgt als Wiese oder Rasen. Dabei müssen alle nur extensiv genutzten Flächen (z.B. Randflächen der Pflanzungen) mit Wiese begrünt werden; der Oberboden (ca. 5 - 10 cm stark) ist hier mager zu halten.
- Verkehrsbegleitgrün**
- Baumstreifen müssen mindestens 2,00 m breit sein, das Oberbodensubstrat zwischen den Baumscheiben muss mager sein.
- Flächen für die Versickerung von Regenwasser (Versickerungsflächen / Versickerungsbecken)**
- Versickerungsflächen werden als Schotterweg bzw. Schotterrassen befestigt. Versickerungsbecken sind zu begrünen (extensive Wiese).
- 3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- Zentrale Grünfläche / Renaturierung des verrohrten Grabens an der Hirschenbühler Straße**
- Im östlichen Bereich des Ortsteiles Wald der Gemeinde Wald verläuft von Südost nach Nordwest, fast parallel zur Kreisstraße CHA 26, ein Bächlein, das dann durch den Ortsbereich von Wald fließt und westlich in den Graben Heinelebach mündet. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die bestehende Bachverrohrung beseitigt und ein offenes Gewässer, z.T. unter Reaktivierung des alten Bachtaltes (ca. 120 m), zum überwiegenden Teil durch Schaffung eines neuen, naturnahen Bachbettes wieder hergestellt. Im gesamten Verlauf ist eine überschwemmbar Bachlauf (Retentionräume, Rückhaltebecken) zur Verbesserung der Hochwasserverhältnisse anzulegen. Niederschlagswasser aus dem Baugrund und der Kreisstraße CHA 26 sind mit zu berücksichtigen. Für die Umgestaltungsmaßnahmen ist ein ökologischer Gewässerbauplan nach § 31 WHG erforderlich.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Erschließungsmaßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
- 4. PRIVATE FREIFLÄCHEN**
- Es ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pflanzlisten zurückzugreifen. Für Privatgärten sind Baumplanungen durch Festsetzungen und Planzeichen dargestellt. Die entsprechend dargestellten Bäume sind dabei aus freiraumgestalterischen Gründen ortsbunden. In Privatgärten ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der befestigten Pflanzliste zu verwenden. Bäume aus dem Pflanzangebot werden angerechnet.
- 5. EINFRIEDUNGEN**
- Als strahlensensitive Einfriedung sind senkrechte Holzlatzen- od. Hanichelzäune sowie korrosionsfreie Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.  
Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.  
Zulässig sind auch freiwachsende Hecken, Scheinpressen jedoch ausgeschlossen.

# Bebauungs- / Grünordnungsplan "An der Hirschenbühler Straße"

Gemeinde Wald, Landkreis Cham

## 1. ÄNDERUNG / NEUFASSUNG DES BEBAUUNGS-/GRÜNORDNUNGSPLAN

M 1:1000

Dipl.-Ing. (FH) Krischan Maier  
Beratender Ingenieur (BYIK)

Falkensteiner Str. 1 93426 Roding  
Tel: 09461-94 22 0 Fax: 09461-94 22 26  
Home: <http://www.imaier.de>  
E-mail: [info@imaier.de](mailto:info@imaier.de)

Datum: 2007-05-31



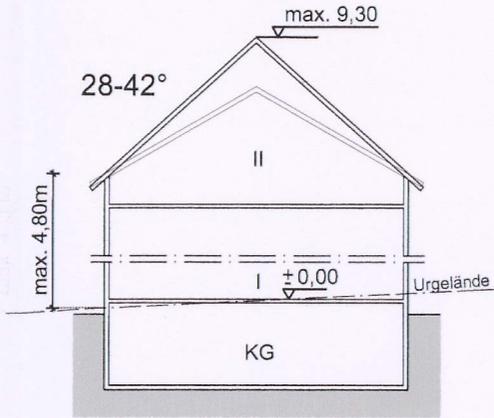
- Tiefbauplanung
- Tragwerksplanung
- Bauplanung
- Stadtplanung
- Kanalarbeitungsberatung
- SICKS - Koordination
- GIS



# BAUTYPEN ALS REGELBEISPIELE ( BESTANDTEIL DER FESTSETZUNG ) M 1: 250

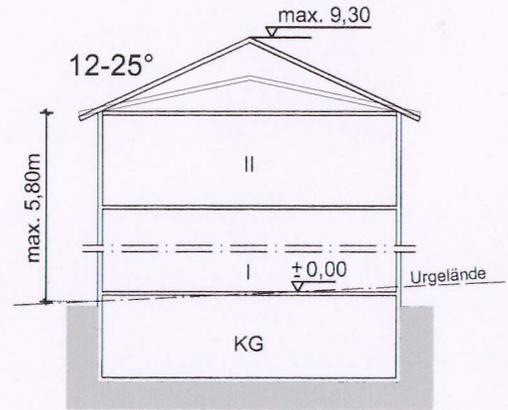
## GEBÄUDE TYP: A

2 Vollgeschosse



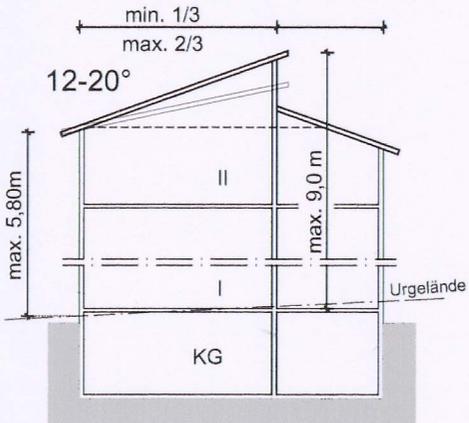
## GEBÄUDE TYP: B

2 Vollgeschosse



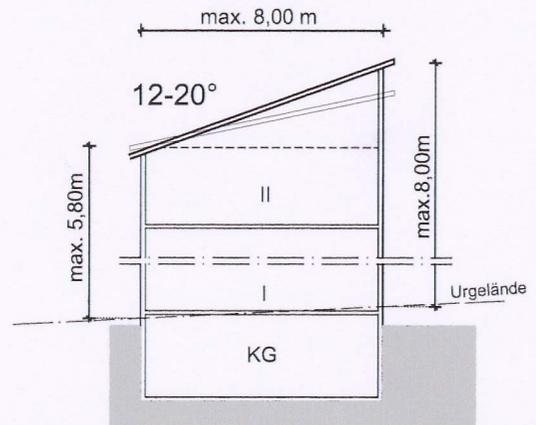
## GEBÄUDE TYP: C

2 Vollgeschosse



## GEBÄUDE TYP: D

2 Vollgeschosse



# A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 1. BAULICHE NUTZUNG

WA	II	Allgemeines Wohngebiet	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,35	O	Max. zulässige Grundflächenzahl	offene Bauweise
			Bebauung
MD	II	Dorfgebiet	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,35	O	Max. zulässige Grundflächenzahl	offene Bauweise
			Bebauung

## 2. BAUWEISE



Baugrenze - gilt, sofern sich aus anderen Festsetzungen nichts anderes ergibt

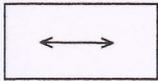


Nur Einzelhäuser zulässig



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 3. BEBAUUNG

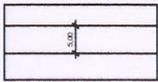


Firstrichtung des Hauptgebäudes verläuft parallel

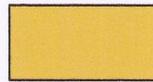


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

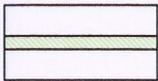
## 4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



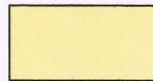
Verkehrsflächenbreite



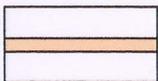
Multifunktionsstreifen



Straßenbegleitgrün



Verkehrsfläche Asphalt / Betonpflaster

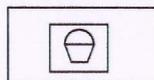


Gehweg Betonpflaster

## 5. GRÜNFLÄCHEN



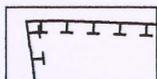
Öffentliche Grünfläche



Spielplatz



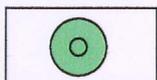
Fläche für Regenrückhaltung / Retentionsteich



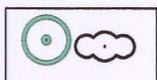
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



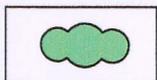
Entfernung von Einzelbäumen / Gehölzen



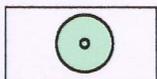
Anpflanzung von Einzelbäumen (öffentlich)



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

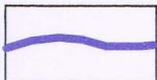


Anpflanzung von Sträuchern (öffentlich)



Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Grünflächen

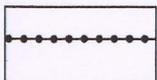
## 6. SONSTIGES



Bach



Fläche für Regenrückhaltung bzw. Absetzbecken  
(Kreisstraße Kr CHA 26)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

# B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MD - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

unzulässig sind

- Nutzungen gem. § 5 Absatz 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen

- störende Gewerbebetriebe

Der Brandschutz bleibt gewährt.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35 festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und untergeordnete Gebäudeteile (gem. Art. 6 Absatz 3 Satz 7 BayBO) sind auf die GRZ anzurechnen. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Parzelle mit Einzelhausbebauung, eine Wohneinheit je Parzelle mit Doppelhausbebauung

## 3 BAUWEISE

Offen.

Zulässig ist nur Einzelhausbebauung, mit Ausnahme der für Doppelhausbebauung gekennzeichneten Flächen.

## 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / ABSTANDSFLÄCHE

Soweit sich aus der Darstellung der Baugrenzen keine größeren Abstandsflächen ergeben, regeln sich die Abstandsflächen abweichend von Art. 7 Absatz 1 Nr.1 BayBO nach Art. 6 Absatz 4 und Absatz 5 BayBO. Nur Garagen, Nebengebäude und Doppelhaushälften sind in der Grenzbebauung zulässig.

Nebengebäude dürfen 50,00 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.

## 5 HAUPTGEBÄUDE

Dachform: Satteldach, Walm-bzw. Krüppelwalmdach, Pult- und Zeltdach

Dachüberstand: Trauf- und Giebelseitig max. 0,50 m.

Gebäudetyp: A Erdgeschoß und Dachgeschoß ( Dachgeschoß ausgebaut )  
B Erdgeschoß und Obergeschoß ( Dachgeschoß nicht ausgebaut )  
C Erdgeschoß und Obergeschoß ( Dachgeschoß nicht ausgebaut )  
D Erdgeschoß und Obergeschoß ( Dachgeschoß nicht ausgebaut )

Gebäudetyp: D Nur zulässig auf den Parzellen: 8, 9, 10, 11, 12, 14, 18, 19, 27, 37, 38, 39, 40, 41, und 42 wobei die Dachflächen nach Norden abfallend zu errichten sind.

Dachdeckung: Kleinteilige Deckung in den Farbstufen rot, grau und braun.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zugelassen.

Metalldächer sowie glänzende Beschichtungen sind nicht zulässig

Dachgauben: Zulässig nur bei Gebäudetyp A mit insgesamt max. 3,00 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche im inneren Drittel der Dachfläche, der Abstand vom Ortgang muß beiderseits mind. 2,00 m betragen.

Seitenverhältnis: Der Hauptbaukörper darf ein Verhältnis Trauf-zu Giebelseite von 5 zu 4 nicht unterschreiten. Dies gilt nicht für Zeltdächer: Hier wird ein Seitenverhältnis von 1 : 1 empfohlen.

Untergeordnete Gebäudeteile / Anbauten/ Aufbauten Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o.ä.) sind in ihrer Breite auf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite zu beschränken.

Ausnahmen bilden Wintergärten, die auch über die gesamte Gebäudeseite reichen dürfen.

Werkstoffe: Metall und Glas sind zugelassen.

Firste der Nebengebäude sind min. 1,0 m unter dem Hauptfirst anzuordnen.

Festsetzungen Regelbeispiele Maximale Wandhöhen ergeben sich aus den Regelbeispielen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

## 7 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende im Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze best. Nachbargebäude anzugleichen. Zulässig sind maximal zwei Garagenstellplätze pro Parzelle.

Kellergaragen und zwei Einzelgaragen als Grenzbebauung sind unzulässig.

Kellergaragen sind jedoch auf den Parzellen 1 -7 zulässig.

Garagen könne auch als Carports ausgebildet werden.

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zulässig.

## 8 STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit ist ein PKW - Stellplatz erforderlich.

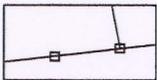
Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Stauraum mit einer Tiefe von 5,00 m vorgeschrieben, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

Als Belagsart ist in Grundstückszufahrten und nicht überbaubaren Stellflächen grundsätzlich nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Deckschichten zugelassen.

## 9 MÜLLENTSORGUNG

Die Parzelle 18 muss ihre Restmüll- und Wertstoffbehältnisse an eine für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle bringen.

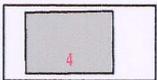
# C PLANLICHE HINWEISE



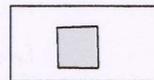
Flurstücksgrenze mit Flurstein



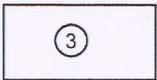
Flurstücksnummer



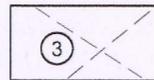
Vorhandene Wohngebäude



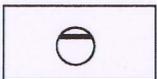
Vorhandene Nebengebäude



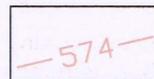
Parzellennummer



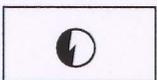
Geplante Teilung  
der Grundstücke



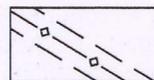
Vakuumstation



Höchenschichtlinie



Trafostation



Ver- und Entsorgungsleitungen  
(Vorhandene Wasserleitung  
mit Leitungsrecht)

# D TEXTLICHE HINWEISE

## 1 SCHALLSCHUTZ UND WÄRMEDÄMMUNG

Schallschutzfenster der Klasse 3 sowie die Dämmung der Dachhaut ( zwischen 35 und 40 dB) sind, auch zu Zwecken der Wärmedämmung empfehlenswert. Gleiches gilt für Wintergärten. Schlafräume und Wohnräume sollten an der der Kreisstraße CHA 26 abgewandten Gebäudeseite platziert werden.

## 2 BRAUCHWASSERNUTZUNG / ENTWÄSSERUNG

Regenwasser kann als Brauchwasser gesammelt und genutzt werden. Dafür muß die Zistere auf mindestens 6,00 m<sup>3</sup> erweitert werden. Jede Parzelle kann eine Zistere mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m<sup>3</sup> mit einem Überlauf an die öffentliche Niederschlagswasserentsorgung errichten.

Vor der Überplanung der Grünfläche muß die bestehende Wasserleitung genau eingemessen werden.

Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung und Toilettenspülung verwendet werden.

## 3 ENERGIEVERBRAUCH

Um einen geringen Energieverbrauch zu erreichen, ist der Bebauungsplan so gestaltet, dass eine weitgehend passive und aktive Sonnenenergienutzung möglich ist. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit entsprechend auszuschöpfen und Elemente der Niedrigenergie- und Passivbauweise umzusetzen.

## 4 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Garagen und überdachte Stellplätze sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.

## 5 EINFRIEDUNG

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist wünschenswert.

## 6 BODENDENKMALE

Bei Bauarbeiten eventuell auftretende archäologische Funde sind unverzüglich dem zuständigen Amt zu melden, die Funde und Fundstellen sind zu sichern, der Bau ist bis auf Widerruf einzustellen.

## 7 SONSTIGE HINWEISE

Pflaster soll nur auf Schotter und Sandbett ohne Mörtelfugen verlegt werden.

## 8 FESTSETZUNGEN ZU DEN VERSORGUNGSLEITUNGEN

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu erfolgen.

# E GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1 PFLANZENVERWENDUNG / ARTENLISTE

Die Artenauswahl für Großbäume, Sträucher und Gehölze ist aus der natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes abzuleiten.

### Bäume I.Ordnung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Birke
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

### Bäume II.Ordnung:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

### Sträucher:

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder

## Obstbaumarten ( Mostäpfel und -birnen) :

Äpfel:

Bohnapfel, Jakob Fischer, Hauxapfel, Engelsberger, Kaiser Wilhelm

Birnen:

Hofratsbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Walnuss, Süß- od. Sauerkirsche,  
Quitte, Zwetschge und Pfirsich

## Pflanzqualifikation ( Mindestpflanzqualität):

Pflanzgröße für einzelne Bäume:

Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v., m.B., STU 18 - 20 cm

Pflanzgröße für geschlossene

Bäume als Heister, 2 x v., Höhe 100 - 150

Pflanzungen:

Sträucher und Büsche, v. Str., 3 - 5 Triebe, 60 - 100

## 2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

### Pflanzungen auf öffentlichem Grund

Bei Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichem Grund ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pflanzliste zurückzugreifen. Baumreihen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehend aus einer Baumart, während Baumgruppen sich aus mehreren Baumarten in regelmäßig geordnetem Wechsel zusammensetzen. Die durch Planzeichen dargestellte Anzahl der Bäume ist eine Mindestanzahl. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche ist von der Gemeinde ein Bepflanzungsplan zu erstellen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens nach Abschluß der Erschließungsarbeiten zu bepflanzen.

### Flächenbegrünung

Die flächige Begrünung der öffentlichen Flächen außerhalb der Pflanzungen erfolgt als Wiese oder Rasen. Dabei müssen alle nur extensiv genutzten Flächen (z.B. Randflächen der Pflanzungen) mit Wiese begrünt werden; der Oberboden (ca. 5 - 10 cm stark) ist hier mager zu halten.

### Verkehrsbegleitgrün

Baumstreifen müssen mindestens 2,00 m breit sein, das Oberbodensubstrat zwischen den Baumscheiben muss mager sein.

### Flächen für die Versickerung von Regenwasser ( Versickerungsflächen / Versickerungsbecken )

Versickerungsflächen werden als Schotterweg bzw. Schotterrassen befestigt.  
Versickerungsbecken sind zu begrünen (extensive Wiese).

### 3 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFELGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

#### Zentrale Grünfläche / Renaturierung des verrohrten Grabens an der Hirschenbühler Straße

Im östlichen Bereich des Ortsteiles Wald der Gemeinde Wald verläuft von Südost nach Nordwest, fast parallel zur Kreisstraße CHA 26, ein Bächlein, das dann durch den Ortsbereich von Wald fließt und westlich in den Graben Heinzelbach mündet. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die bestehende Bachverrohrung beseitigt und ein offenes Gewässer, z.T. unter Reaktivierung des alten Bachlaufes (ca. 120 m), zum überwiegenden Teil durch Schaffung eines neuen, naturnahen Bachbettes wieder hergestellt. Im gesamten Verlauf ist eine überschwemmbar Bachau (Retentionsräume, Rückhaltebecken) zur Verbesserung der Hochwasserverhältnisse anzulegen. Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und der Kreisstraße CHA 26 sind mit zu berücksichtigen. Für die Umgestaltungsmaßnahmen ist ein ökologischer Gewässerausbautwurf nach § 31 WHG erforderlich.

#### Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Erschließungsmaßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

### 4 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Es ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pflanzlisten zurückzugreifen. Für Privatgärten sind Baumpflanzungen durch Festsetzungen und Planzeichen dargestellt. Die entsprechend dargestellten Bäume sind dabei aus freiraumgestalterischen Gründen ortsgebunden. In Privatgärten ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Bäume aus dem Pflanzangebot werden angerechnet.

### 5 EINFRIEDUNGEN

Als straßenseitige Einfriedung sind senkrechte Holzlatten- od. Hanichelzäune sowie korrosionsfreie Metallzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zulässig sind auch freiwachsende Hecken, Scheinzypressen jedoch ausgeschlossen.

## Textliche Festsetzungen:

**Mit der ersten Änderung / Neufassung des Bebauungsplanes „ An der Hirschenbühler Straße“ werden folgende Festsetzungen getroffen:**

- Die im Bebauungsplan vom 23.09.2003 dargestellten Baulinien entfallen.
- Der Geltungsbereich wird neu festgelegt.
- Die Parzellennummern werden neu festgelegt.
- Die im östlichen Teil des Planbereiches liegenden Baugrenzen der Parzellen 35, 36, 68, 69, 70, 71, 72, 73 und 74 werden nach Osten verschoben.
- Die Vorgabe der Firstrichtung entfällt grundsätzlich mit Ausnahme der Parzellen 1 bis 7 an der Hirschenbühler Straße.
- Als Dachformen werden Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer, Pult- und Zeldächer zugelassen.
- Die Dachdeckung ist als kleinteilige Deckung in den Farbstufen rot, braun und grau zugelassen. Metalldächer sind nicht zulässig.
- Die maximalen Wand- und Firsthöhen ergeben sich nach den Regelbeispielen. Als Wandhöhe gilt das Maß der ursprünglichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
  - Gebäudetyp A Erdgeschoss und Dachgeschoss (Dachgeschoss ausgebaut)
  - Gebäudetyp B Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss ist nicht ausgebaut)
  - Gebäudetyp C Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss ist nicht ausgebaut)
  - Gebäudetyp D Erdgeschoss und Obergeschoss (Dachgeschoss ist nicht ausgebaut)
  - Gebäudetyp D Nur auf den Parzellen 8, 9, 10, 11, 12, 14, 18, 19, 27, 37, 38, 39, 40, 41 und 42 zulässig, wobei die Dachfläche nach Norden abfallend zu errichten ist.
- Dachneigungen ergeben sich aus den Regelbeispielen.
- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen werden zugelassen.
- Der Hauptbaukörper darf ein Verhältnis von Trauf- zu Giebelseite von 5 zu 4 nicht unterschreiten. Für Zeldächer wird ein Verhältnis von 1 zu 1 empfohlen.
- Die Gebäude sind dem ursprünglichen Gelände anzupassen. Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen ( mind. 1 zu 4 ) harmonisch an das Gelände anzupassen. Stützmauern als Trockenmauer oder Verblendmauerwerk sind nur in statisch notwendigen Bereichen bis zu einer Höhe von 1.00 m zugelassen.
- Für Garagen und Nebengebäude sind begrünte Flachdächer zugelassen.
- Die Führung von Stromversorgungs- und Telekommunikationsleitungen haben nach §9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu erfolgen.
- Der Kinderspielplatz wird nach Westen an die Föhrenstraße/Eitzinger Weg verlegt.

**Auf den restlichen Inhalt der Begründung zum Bebauungsplan vom 23.09.2003 wird in diesem Zusammenhang als weiterhin gültig und zutreffend verwiesen.**

### Zeichenerklärung:

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich

**Aufgestellt:** Roding, 20.09.2006  
**geändert:** 31.05.2007

Wald den 11.06.2007

**Dipl.-Ing. (FH) Krischan Maier**  
Falkensteiner Str. 1, 93426 Roding  
Tel.09461/94 22 -0 Fax 09461/94 22 26

  
Vorhabenträger  
Gemeinde Wald



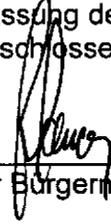
## Verfahrenshinweise

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung am 11.10.2006 die 1. Änderung/Neufassung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes „An der Hirschenbühler Straße“ in Wald beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Wald, den 13.06.2007



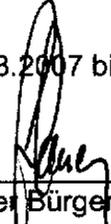
  
Erster Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Bürger

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.03.2007 bis 23.03.2007 durchgeführt.

Wald, den 13.06.2007



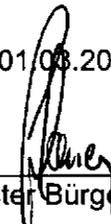
  
Erster Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 01.03.2007 bis 26.03.2007 durchgeführt.

Wald, den 13.06.2007



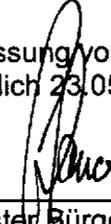
  
Erster Bürgermeister

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.03.2007 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2007 bis einschließlich 23.05.2007 öffentlich ausgelegt.

Wald, den 13.06.2007



  
Erster Bürgermeister

### 5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat mit Beschluss vom 31.05.2007 die 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wald, den 13.06.2007



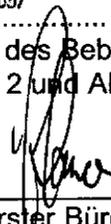
  
Erster Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Die 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes wurde am <sup>13.06.2007 12. Punkt</sup> ~~23.05.2007~~ <sup>13.06.2007</sup> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie die §§ 214, 215 und 215a BauGB wurde hingewiesen.

Wald, den **6. JULI 2007**



  
Erster Bürgermeister

# 1. Änderung/Neufassung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes „An der Hirschenbühler Straße“ Gemeinde Wald

## Präambel:

Die Gemeinde Wald erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBL. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2006 (GVBL. S. 405) die 1. Änderung/Neufassung dieses Bebauungsplanes als Satzung.

## Feststellung

### § 1

Die 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2007 ist als Satzung beschlossen.

### § 2

Die Festsetzungen werden mit der Bekanntmachung der 1. Änderung/Neufassung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Wald, den 11.06.2007

  
Hugo Bauer  
Erster Bürgermeister

