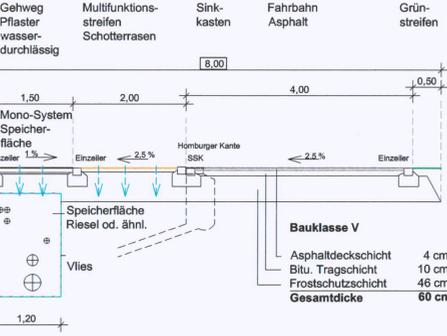




### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1. BAULICHE NUTZUNG**
- |       |      |   |                        |                                       |
|-------|------|---|------------------------|---------------------------------------|
| WA II | 0,35 | o | Allgemeines Wohngebiet | Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| MD II | 0,35 | o | Dorfgebiet             | Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
- 2. BAUWEISE**
- Baugrenze - gilt, sofern sich aus anderen Festsetzungen nichts anderes ergibt
  - Nur Einzelhäuser zulässig
- 3. BEBAUUNG**
- Firstrichtung des Hauptgebäudes verläuft parallel
  - Nur E + D zulässig
- 4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**
- Verkehrsflächenbreite
  - Straßenbegleitgrün
  - Gehweg 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)
  - Private Grünflächen
  - Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
  - Anpflanzung von Sträuchern (öffentlich)
  - Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Grünflächen
- 6. SONSTIGES**
- Bach
  - Flächen für Regenrückhaltung bzw. Absetzbecken (Kreisstraße Kr CHA 26)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### Haupterschließungsstraßen Regelschnitt M 1 : 50



### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
MD - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO  
unzulässig sind  
- Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen  
- störende Gewerbebetriebe  
Der Bestandsschutz bleibt gewahrt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35 festgesetzt. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO) und untergeordnete Gebäudeteile (gem. Art. 6 (3) 7 BayBO) sind auf die GRZ anzurechnen. Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Parzelle mit Einzelhausbebauung, eine Wohneinheit je Parzelle mit Doppelhausbebauung.
- BAUWEISE**  
Zulässig ist nur Einzelhausbebauung, mit Ausnahme der für Doppelhausbebauung gekennzeichneten Flächen.
- ÖBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE / ABSTANDSFÄCHE**  
Soweit sich aus der Darstellung der Baugrenzen keine größeren Abstandsflächen ergeben, regeln sich die Abstandsflächen abweichend von Art. 7 (1) 1 BayBO nach Art. 6 (3) 4 und (5) BayBO. Nur Garagen, Nebengebäude und Doppelhaushälften sind in Grenzbebauung zulässig.  
Nebengebäude dürfen 50,00 m<sup>2</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.  
Höchstmaß 38' - 42'  
Dachform: Trauf- und giebelseitig max. 0,50 m.  
Kleinteilige ziegelgedeckte Dächer.  
Solaranlagen sind zugelassen.  
Zulässig 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 Giebelseite von 5 zu 4 nicht unterschreiten.  
Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o.ä.) dürfen in ihrer Breite max. ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Ausnahmen bilden Wintergärten, die auch über die gesamte Gebäudeseite reichen dürfen.  
Bei E + D max. 4,20 m über EFOK.  
Bei E + I max. 5,10 m über EFOK.  
Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Wand und Dachstuhl.  
Versetzte Geschosse sind zulässig.  
Festgesetzt max. 0,50 m über Straßenniveau der Erschließungsstraße, bezogen auf die Mitte der Einzelgebäude. Gebäudeöffnungen - z.B. Kellerlichtschächte - müssen 0,50 m über Gelände geführt werden.
- EFOK:**  
6. GESTALTUNG DES GELÄNDES  
Geländebearbeitungen und -aufschüttungen sind auf den Grundstücken bis OK Straße, jedoch maximal nur bis 0,80 m zulässig. Es ist ein Abstand von 0,80 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Es sind nur Trockenmauern bis zu 1,00 m Höhe zulässig.
- 7. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**  
Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze aneinander stoßende Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbarbauende dem Vorbauenden anpassen muß. Zulässig sind maximal zwei Garagenstellplätze pro Parzelle. Kellergaragen und zwei Einzelgaragen als Grenzbebauung sind unzulässig. Garagen können auch als Carports ausgebaut werden. Bei Parzellen mit Baulinien für Garagen und Carports ist die Grenzbebauung zwingend vorgeschrieben. Bei allen anderen Parzellen ist innerhalb der Baugrenze eine Grenzbebauung 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 überdachten Stellflächen grundsätzlich nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Deckschichten zugelassen.
- 9. MÜLLENTSORGUNG**  
Die Parzellen 18, 25 und 26 müssen ihre Restmüll- und Wertstoffbehälter an eine für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle bringen.

### C PLANLICHE HINWEISE

- Flurstücksgrenze mit Flurstein
- Vorhandene Wohngebäude
- Parzellenummer
- Vakuumstation geplant
- Trafostation geplant
- Bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereiches
- Flurstücknummer
- Vorhandene Nebengebäude
- Geplante Teilung der Grundstücke
- Höhenschichtlinie
- Ver- und Entsorgungsleitung (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 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> mit einer Tiefe von 1,00 m ausgeführt sein. Jede Parzelle mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m<sup>3</sup> mit einem Überlauf in 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 geringeren Energieverbrauch zu erreichen, ist der Bebauungsplan so gestaltet, daß eine weitgehend passive und aktive Solarenergienutzung möglich ist. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit entsprechend auszuschöpfen und Elemente der Niedrigenergie- und Passivbauweise umzusetzen.
- 4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**  
Garagen oder überdachte Stellplätze sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.

### E GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. PFLANZENVERWENDUNG / ARTENLISTE**  
Die Artenauswahl für Großbäume, Sträucher und Gehölze ist aus der natürlichen Vegetation es Landschaftsrumes 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     | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche    |
- Sträucher:**
- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Cornus sanguinea   | - Roter Hartriegel   |
| Corylus avellana   | - Hasel              |
| Eucrymus europaeus | - Pfaffenhütchen     |
| Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa     | - Schlehe            |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn          |
| Rosa canina        | - Hundrose           |
| Rhamnus frangula   | - Faulbaum           |
| Sambucus racemosa  | - Trauben-Holunder   |
- Robuste Obstbaumarten (Mostäpfel und -birnen):**
- |                        |  |
|------------------------|--|
| Äpfel:                 | Bohnapfel, Jakob Fischer, Hauxapfel, Engelsberger, Kaiser Wilhelm  |
| Birnen:                | Hofratsbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne |
| Walnuss und Südkirsche |  |
- Pflanzqualifikation (Mindestpflanzqualität):**  
Pflanzengröße für einzelne Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v., m.B., STU 18 - 20 cm  
Pflanzengröße für geschlossene Pflanzungen: Bäume als Heister, 2 x v., Höhe 100 - 150  
Sträucher oder Büsche, v. Str., 3 - 5 Triebe, 60 - 100

### 2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

- Pflanzungen auf öffentlichem Grund**  
Bei Bäumen und Sträuchern auf öffentlichem Grund ist grundsätzlich auf die Gehölzarten der angeführten Pflanzenliste zurückzugreifen. Baumreihen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen aus einer Baumart, während Baumgruppen sich aus mehreren Baumarten in regelmäßig geordnetem Wechsel zusammensetzen. Die durch Planzeichen dargestellte Anzahl der Bäume ist eine Mindestzahl. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche ist von der Gemeinde ein Bepflanzungsplan zu erstellen. Die öffentlichen Grünflächen sind bis 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 Baumreihen muß mager sein.
- Flächen für die Versickerung von Regenwasser (Versickerungsflächen / Versickerungsbecken)**  
Versickerungsflächen werden als Schotterrasen bzw. in Schotterrasen 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 Helnzalbach 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 Bachlaufes wieder hergestellt. Im gesamten Verlauf ist eine überwachbare Bachsohle (Retentionräume, 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 Gewässerbauentwurf 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 Pflanzenliste zurückzugreifen. Für Privatgärten sind Baumplantagen durch Festsetzungen und Planzeichen dargestellt. Die entsprechend dargestellten Bäume sind dabei aus freiraumgealterten Gründen ortsgelunden. In Privatgärten ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder sonstiger Baum aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bäume aus dem Pflanzgut werden angerechnet.
- 5. EINFRIEDUNGEN**  
Die straßenseitigen Einfriedungen sind ausschließlich mit senkrecht gelatteten Holzstützen vorzunehmen. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit senkrecht gelatteten Holzstützen oder Maschendrahtzäunen (max. 1,00 m) ohne Sockel vorzunehmen. Zulässig sind auch freiwachsende Hecken, Scheinpressen jedoch ausgeschlossen.

### VERFAHRENSVERMERK

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.1999 die Aufstellung eines Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung fand vom 18.12.2001 bis 18.01.2002 statt.  
Die erste öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplan- / Grünordnungsplanentwurfs mit Begründung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB war vom 13.11.2002 bis 12.12.2002.  
Die zweite öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB erfolgte vom 26.05.2003 bis 10.06.2003.  
Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 14.08.2003 den Bebauungs- / Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.08.2003 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Wald, den 23. SEP. 2003  
1. Bürgermeister Hugo Bauer

Der Bebauungsplan / Grünordnungsplan wurde am 23. SEP. 2003 ortsüblich bekannt gemacht und ist mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der Bebauungs- / Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Auf die Vorschriften der §§ 214, 215 und 216 a und 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.  
Wald, den 23. SEP. 2003  
1. Bürgermeister Hugo Bauer

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wald erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende

**SATZUNG**

§ 1  
Der Bebauungsplan "An der Hirschenbühler Straße" in Wald in der Fassung vom 14.08.2003 ist beschlossen.

§ 2  
Die Festsetzungen des Bebauungs- / Grünordnungsplanes - Planzeichen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

§ 3  
Mit Geldebuße bis zu € 50.000 kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Wald, den 23. SEP. 2003  
1. Bürgermeister Hugo Bauer

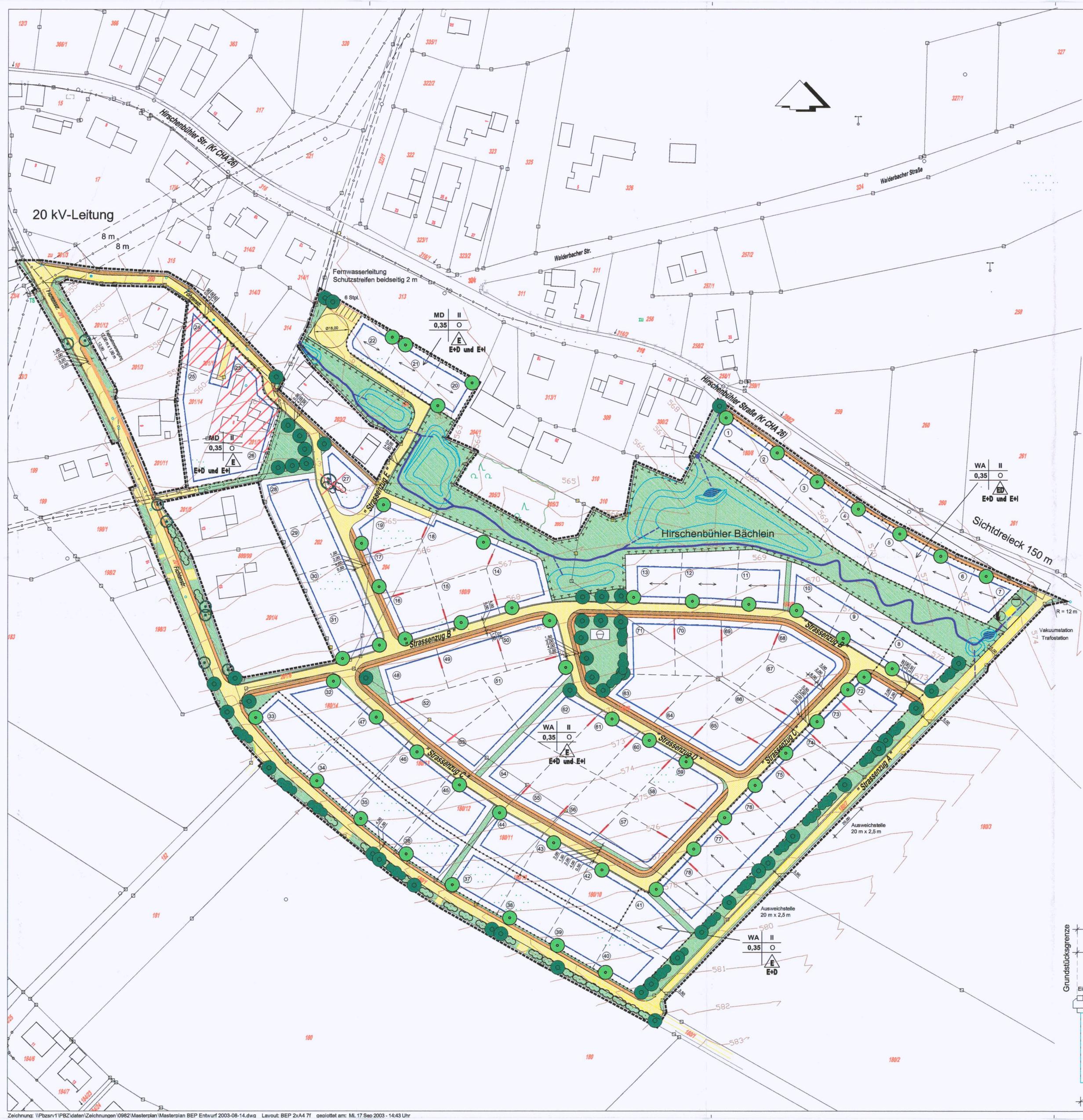
# Bebauungs- / Grünordnungsplan "An der Hirschenbühler Straße"

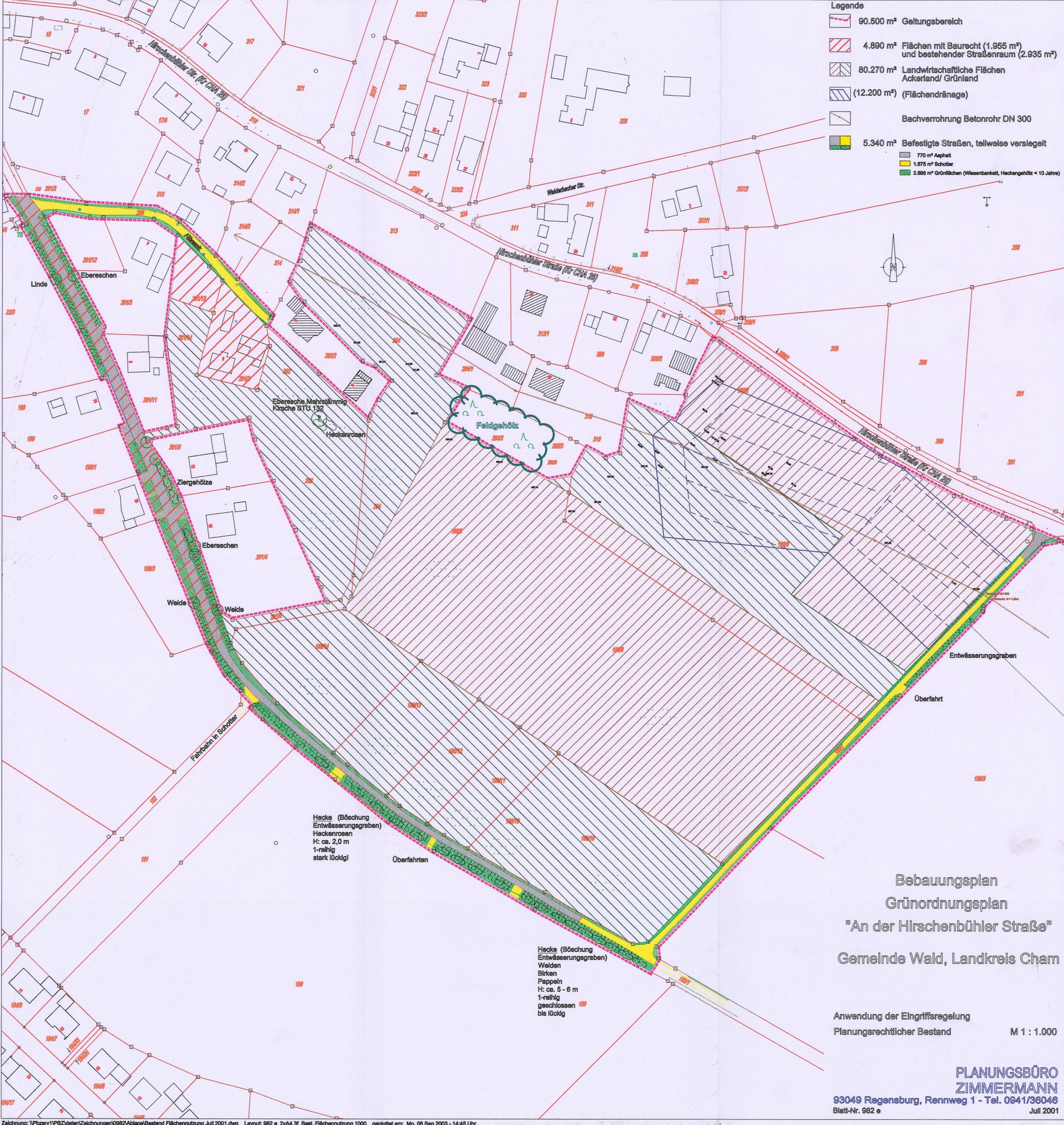
Gemeinde Wald, Landkreis Cham

Entwurf vom 23. November 2001 M = 1 : 1.000  
Ergänzt am 12. September 2002  
Ergänzt am 6. März 2003  
Ergänzt am 14. August 2003

PLANUNGSBÜRO ZIMMERMANN

93049 Regensburg, Rannweg 1, Tel. 0941 / 36 0 46, Fax. 0941 / 36 0 50 (info@planungsbuero-zimmermann.de)  
Plan-Nr.: 982 g  
gez. ott 12.10.2001  
erg. frö 12.09.2002  
erg. ott 06.03.2003  
erg. frö 01.07.2003  
erg. frö 14.08.2003





- Legende**
- 90.500 m<sup>2</sup> Geltungsbereich
  - 4.890 m<sup>2</sup> Flächen mit Baurecht (1.955 m<sup>2</sup>) und bestehender Straßenraum (2.935 m<sup>2</sup>)
  - 80.270 m<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Flächen Ackerland/ Grünland
  - (12.200 m<sup>2</sup>) (Flächendränage)
  - Bachverrohrung Betonrohr DN 300
  - 5.340 m<sup>2</sup> Befestigte Straßen, teilweise versiegelt
    - 770 m<sup>2</sup> Asphalt
    - 1.675 m<sup>2</sup> Schotter
    - 2.895 m<sup>2</sup> Grünflächen (Wiesenbankett, Heckengehölz < 10 Jahre)



Bebauungsplan  
 Grünordnungsplan  
 "An der Hirschenbühler Straße"  
 Gemeinde Wald, Landkreis Cham

Anwendung der Eingriffsregelung  
 Planungsrechtlicher Bestand M 1 : 1.000

**PLANUNGSBÜRO  
 ZIMMERMANN**  
 93049 Regensburg, Rennweg 1 - Tel. 0941/36046  
 Blatt-Nr. 982 e Juli 2001

# 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



Baulinie für Garagen + Carports

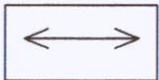


Nur Einzelhäuser zulässig

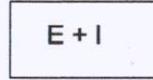


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

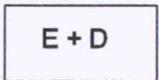
## 3. BEBAUUNG



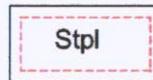
Firstrichtung des Hauptgebäudes verläuft parallel



E + I zulässig

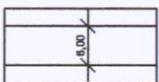


Nur E + D zulässig



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

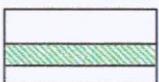
## 4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsflächenbreite



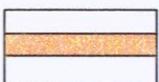
Multifunktionsstreifen



Straßenbegleitgrün



Verkehrsfläche Asphalt / Betonpflaster

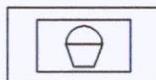


Gehweg Betonpflaster

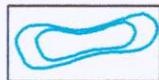
## 5. GRÜNFLÄCHEN



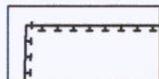
Öffentliche Grünfläche



Spielplatz



Fläche für Regenrückhaltung / Retentionsteich



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



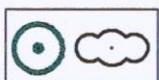
Entfernung von Einzelbäumen / Gehölzen



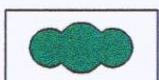
Anpflanzung von Einzelbäumen (öffentlich)



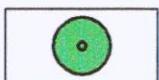
Private Grünflächen



Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

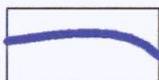


Anpflanzung von Sträuchern (öffentlich)

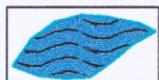


Anpflanzung von Laubbäumen auf privaten Grünflächen

## 6. SONSTIGES



Bach



Flächen 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 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4

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

- störende Gewerbebetriebe

2

Der Bestandsschutz bleibt gewahrt.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Die zulässige

Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35 festgesetzt. Garagen, Stellplätze,

Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO) und untergeordnete Gebäudeteile (gem.

Art. 6 (3) 7 BayBO) sind auf die GRZ anzurechnen. Zulässig sind max. zwei

3

Wohneinheiten je Parzelle mit Einzelhausbebauung, eine Wohneinheit je Parzelle mit Doppelhausbebauung.

## BAUWEISE

Offen.

4

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

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / ABSTANDSFLÄCHE

Soweit sich aus der Darstellung der Baugrenzen keine größeren Abstandsflächen

ergeben, regeln sich die Abstandsflächen abweichend von Art. 7 (1) 1 BayBO nach

Art. 6 (4) und (5) BayBO. Nur Garagen, Nebengebäude und Doppelhaushälften

sind in Grenzbebauung zulässig.

5

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

Satteldach

38° - 42°

## HAUPTGEBÄUDE

Dachform: Trauf- und giebelseitig max 0,50 m.

Dachneigung: Kleinteilige ziegelrote Deckung.

Dachüberstand: Solaranlagen sind zugelassen.

Dachdeckung: Zulässig 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.

Dachgauben: Der Hauptbaukörper darf ein Verhältnis Trauf- zu Giebelseite von 5 zu 4 nicht unterschreiten.

Seitenverhältnis: Vorspringende untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchgiebel, Erker o.ä.) dürfen in ihrer Breite max. ein Drittel der Länge der jeweiligen

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

Untergeordnete Gebäudeteile: Bei E + D max. 4,20 m über EFOK.

Bei E + I max. 6,10 m über EFOK.

Wandhöhe: Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Wand und Dachhaut.

Versetzte Geschosse sind zulässig.

Festgesetzt max. 0,50 m über Straßenniveau der Erschließungsstraße, bezogen auf die Mitte der Einzelgebäude. Gebäudeöffnungen - z.B.

EFOK: Kellerlichtschächte - müssen 0,50 m über Gelände geführt werden.

6

## GESTALTUNG DES GELÄNDES

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind auf den Grundstücken bis OK Straße, jedoch maximal nur bis 0,80 m zulässig. Es ist ein Abstand von 0,80 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Es sind nur Trockenmauern bis zu 1,00 m Höhe zulässig.

7

## GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze aneinander stoßende Garagen und

Nebengebäude sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbauende dem Vorbauenden anpassen muß. Zulässig sind maximal zwei Garagenstellplätze pro Parzelle.

Kellergaragen und zwei Einzelgaragen als Grenzbebauung sind unzulässig. Garagen können auch als Carports ausgebildet werden. Bei Parzellen mit Baulinien für Garagen und Carports ist die

Grenzbebauung zwingend vorgeschrieben. Bei allen anderen Parzellen ist innerhalb der Baugrenze eine Grenzbebauung zulässig.

8 **STELLPLÄTZE**  
Pro Wohneinheit ist ein PKW - Stellplatz erforderlich.

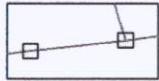
Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Stauraum mit einer Tiefe von 5,00 m vorgeschrieben, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

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

9 **MÜLLENTSORGUNG**

Die Parzellen 18, 25 und 26 müssen ihre Restmüll- und Wertstoffbehältnisse an eine für die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle bringen.

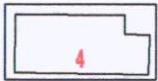
## C PLANLICHE HINWEISE



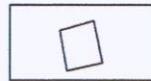
Flurstücksgrenze mit Flurstein



Flurstücksnummer



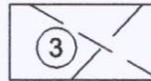
Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



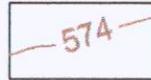
Parzellennummer



Geplante Teilung  
der Grundstücke



Vakuumstation geplant



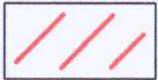
Höhenschichtlinie



Trafostation geplant



Ver- und Entsorgungsleitung  
(Vorhandene Wasserleitung  
mit Leitungsrecht)



Bebaute Flächen innerhalb des  
Geltungsbereiches

## 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 Zisterne auf mindestens 6,00 m³ erweitert werden. Jede Parzelle kann eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 3,00 m³ 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 geringeren Energieverbrauch zu erreichen, ist der Bebauungsplan so gestaltet, daß eine weitgehend passive und aktive Solarenergienutzung möglich ist. Es wird empfohlen, diese Möglichkeit entsprechend auszuschöpfen und Elemente der Niedrigenergie- und Passivbauweise umzusetzen.

4 **GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

Garagen oder 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 Mörtelverfugung verlegt werden.

8 BRANDSCHUTZ  
Gemäß Art. 15 (2) Satz 3 BayBO ist bei einer Maisonettewohnung ein zweiter Rettungsweg sicher zu stellen.

## 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     | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche    |

### Sträucher:

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

### Robuste Obstbaumarten (Mostäpfel und -birnen):

|                        |  |
|------------------------|--|
| Äpfel:                 | Bohnapfel, Jakob Fischer, Hauxapfel, Engelsberger, Kaiser Wilhelm  |
| Birnen:                | Hofratsbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne |
| Walnuss und Süßkirsche |  |

### Pflanzqualifikation (Mindestpflanzqualität):

Pflanzengröße für einzelnen Bäume: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v., m.B., STU 18 - 20 cm

Pflanzengröße für geschlossene Pflanzungen: Bäume als Heister, 2 x v., Höhe 100 - 150  
Sträucher oder 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 Pflanzenliste zurückzugreifen. Baumreihen innerhalb zusammengehöriger Bereiche bestehen aus einer Baumart, während Baumgruppen sich aus mehreren Baumarten in regelmäßig geordnetem Wechsel zusammensetzen. Die durch Planzeichen dargestellte Anzahl der Bäume ist eine Mindestzahl. Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche ist von der Gemeinde ein Bepflanzungsplan zu erstellen. Die öffentlichen Grünflächen sind bis 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. in 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 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 Gewässerausbauentwurf 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 Pflanzenliste 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 Pflanzenliste zu verwenden. Bäume aus dem Pflanzgebot werden angerechnet.

## 5 EINFRIEDUNGEN

Die straßenseitigen Einfriedungen sind ausschließlich mit senkrecht gelatteten Holzzäunen vorzunehmen. Die Gesamthöhe darf 1,00 m nicht überschreiten. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit senkrecht gelatteten Holzzäunen oder Maschendrahtzäunen (max. 1,00 m) ohne Sockel vorzunehmen. Zulässig sind auch freiwachsende Hecken, Scheinzypressen jedoch ausgeschlossen.