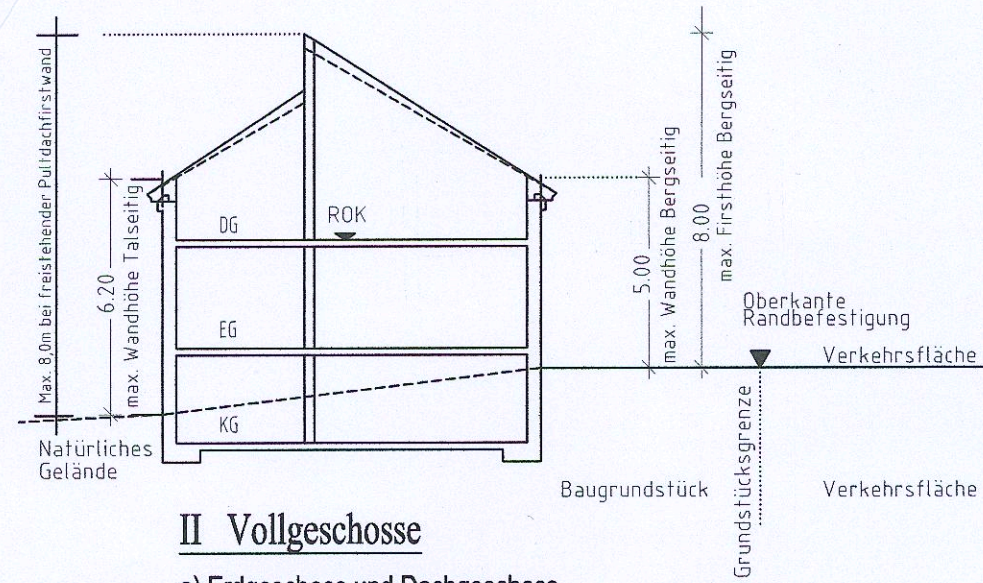


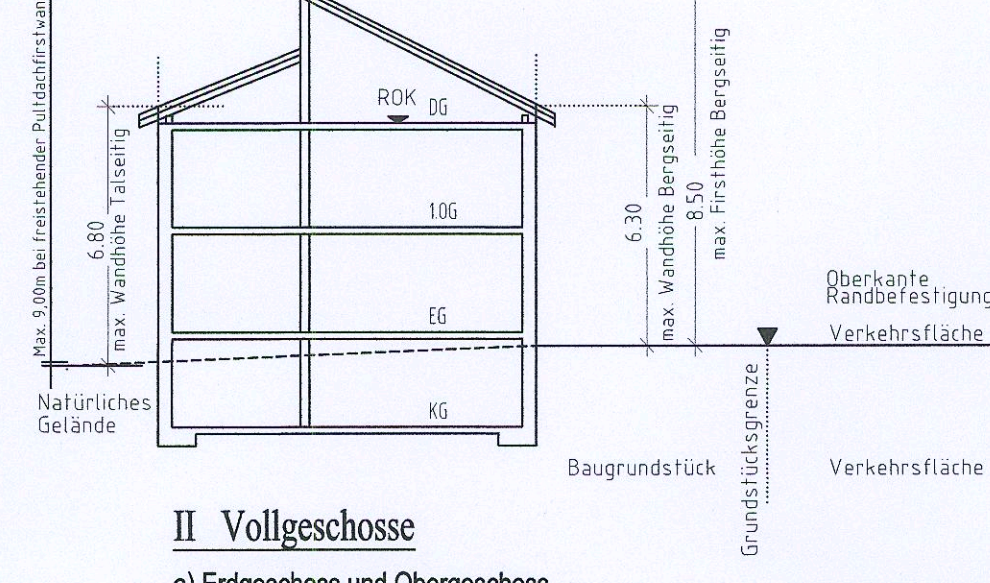
Versetzte Pulldächer



II Vollgeschosse

a) Erdgeschoss und Dachgeschoss

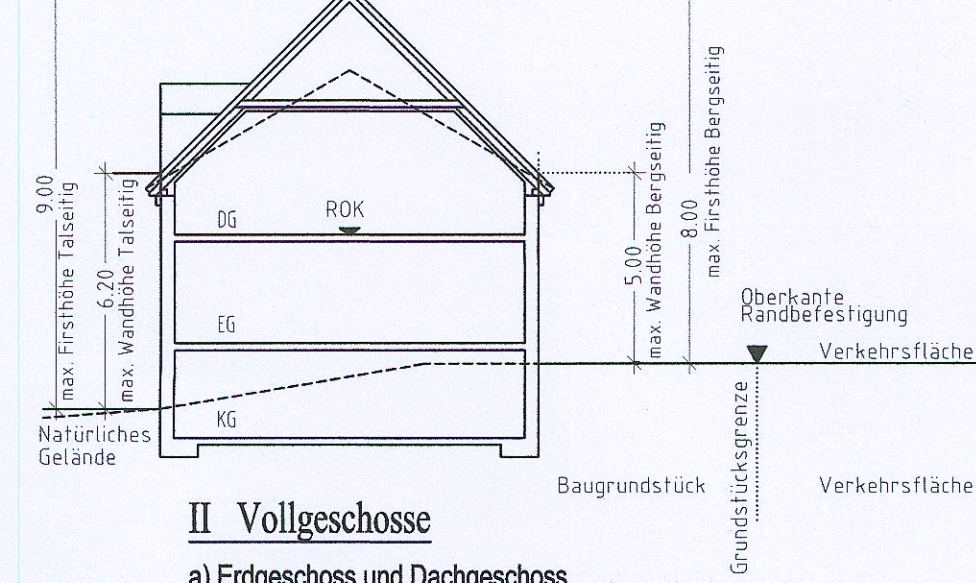
Versetzte Pulldächer



II Vollgeschosse

a) Erdgeschoss und Obergeschoss  
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)

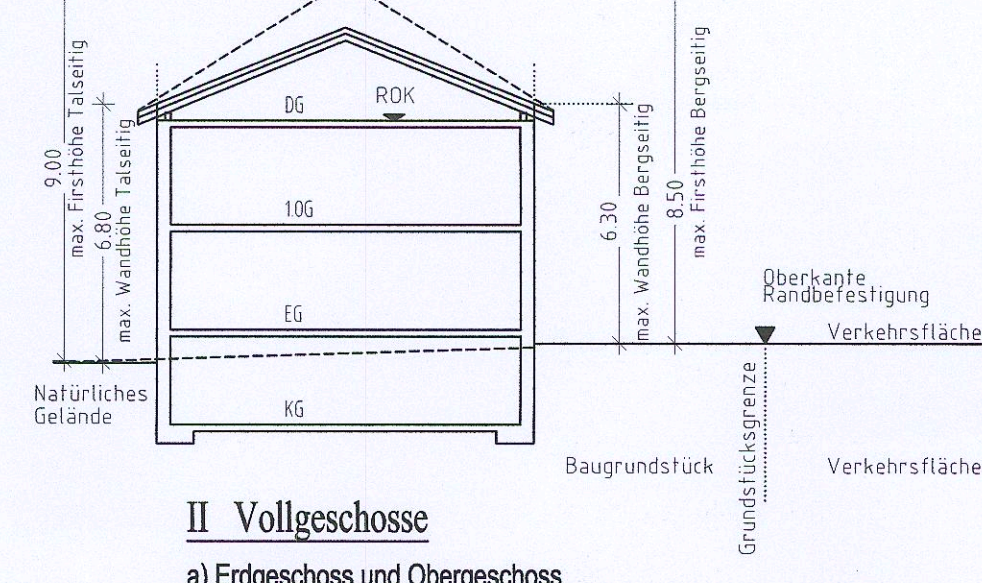
Sattel- und Walmdächer



II Vollgeschosse

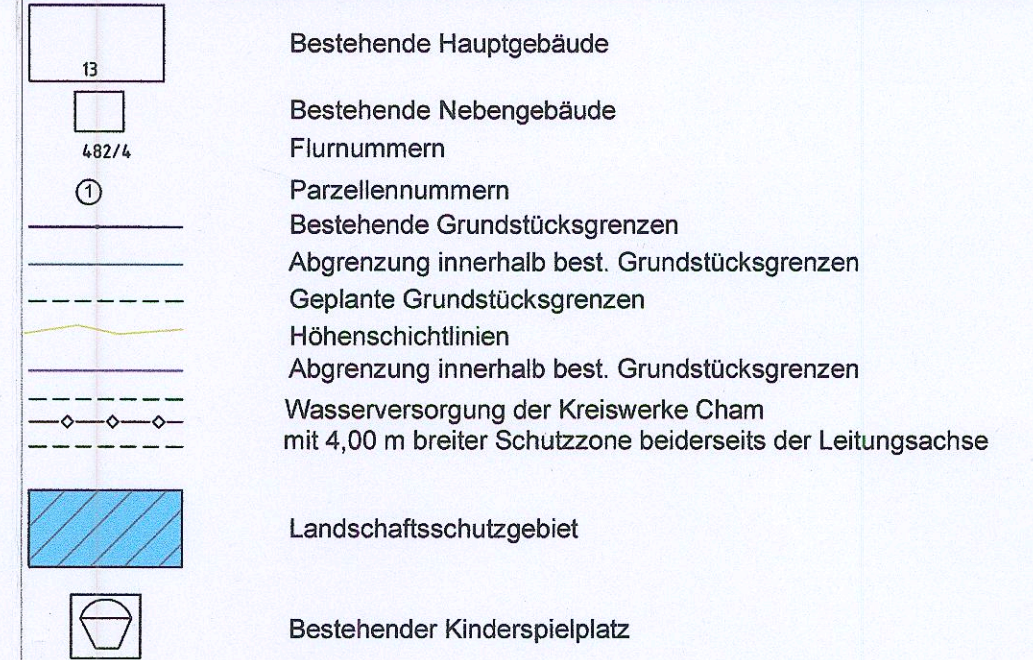
a) Erdgeschoss und Dachgeschoss

Sattel- und Walmdächer

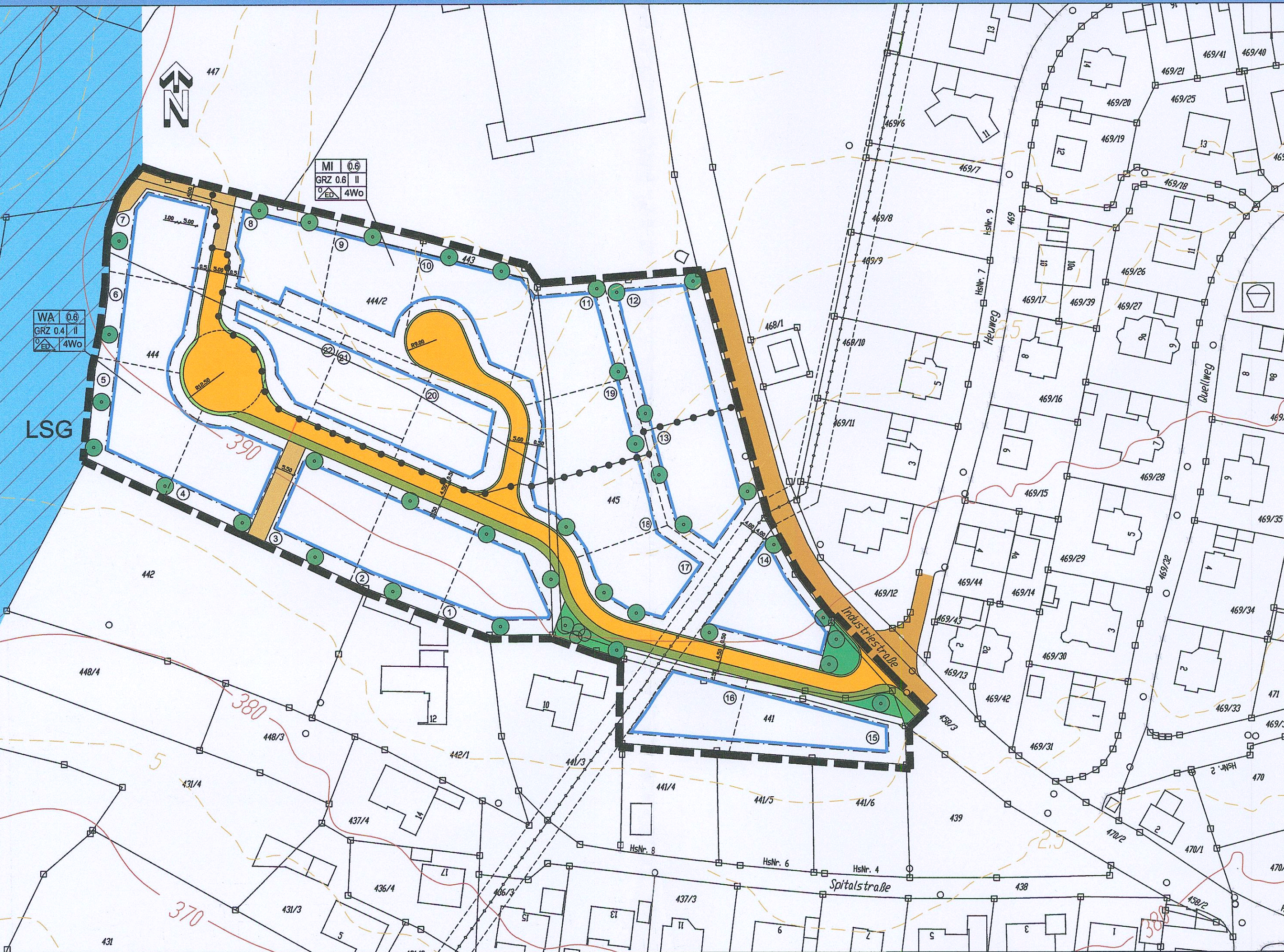


II Vollgeschosse

a) Erdgeschoss und Obergeschoss  
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)



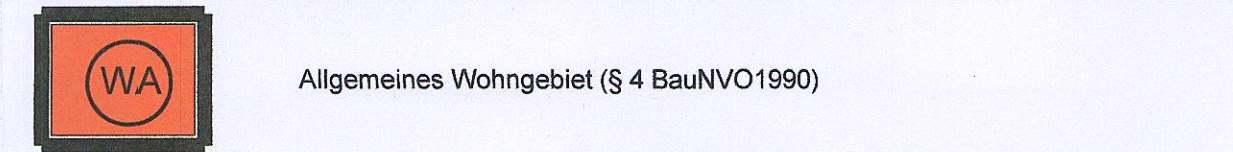
Lageplan M = 1:1000



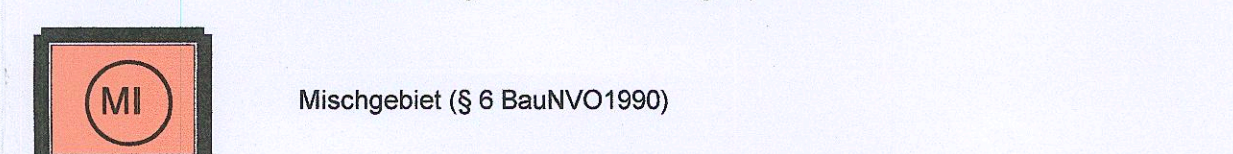
Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO1990)  
1. Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)  
Geschossflächenzahl, Höchstmaß  
Grundflächenzahl, Höchstmaß  
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  
Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Parzelle



**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO1990)  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990)  
Geschossflächenzahl, Höchstmaß  
Grundflächenzahl, Höchstmaß  
Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  
Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
Baugrenze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

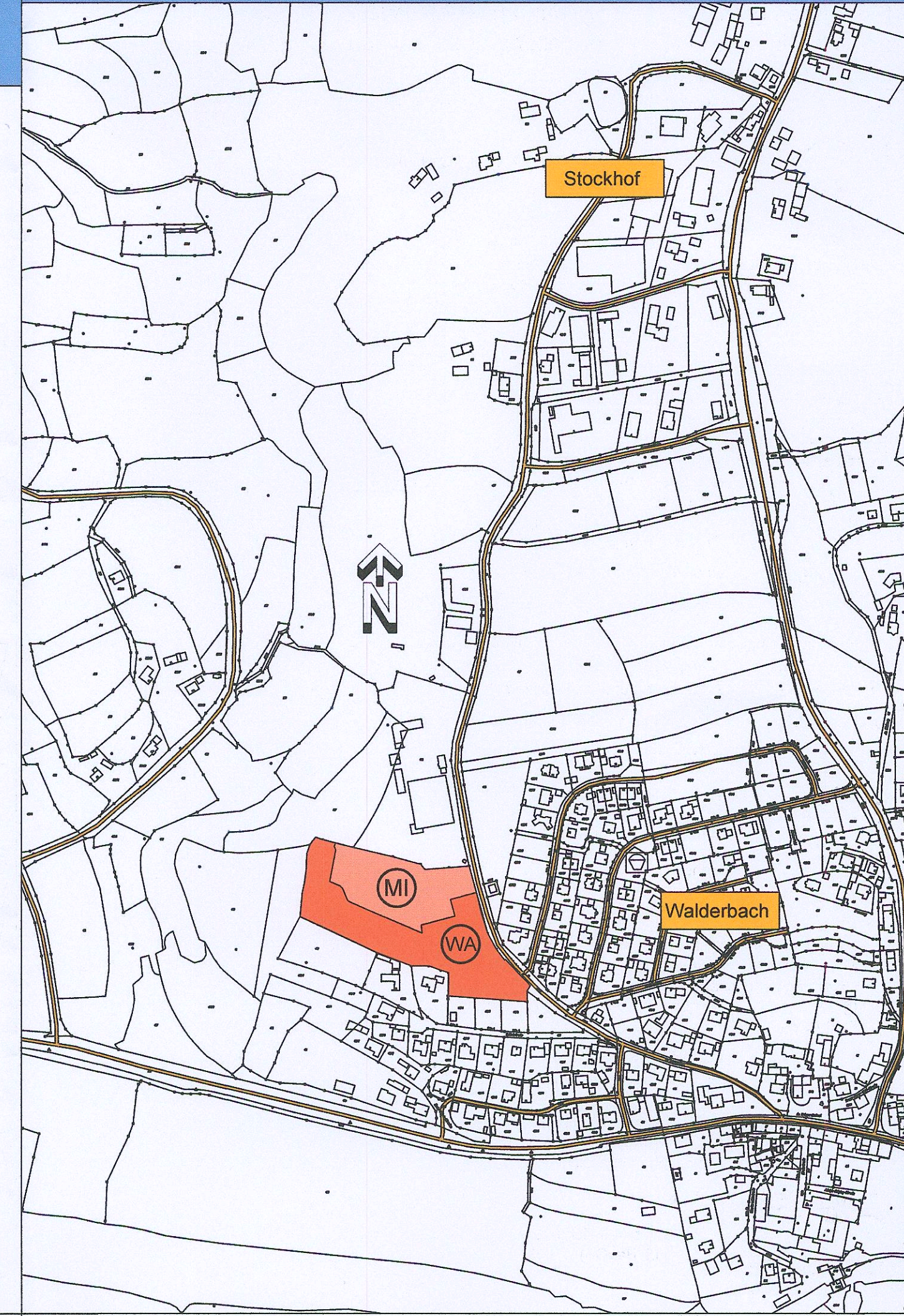
Multifunktionsfläche b= 2,50 m (Versickerungsfähig)  
Straßenbegleitgrün (öffentlich)  
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen  
Wirtschaftswege

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Bäume zu pflanzen privat (Standort nicht festgesetzt)  
Einzelbäume oder Baumgruppen privat (Standort nicht festgesetzt)  
Bäume zu pflanzen nach Pflanzliste  
Grünflächen öffentlich

5. Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

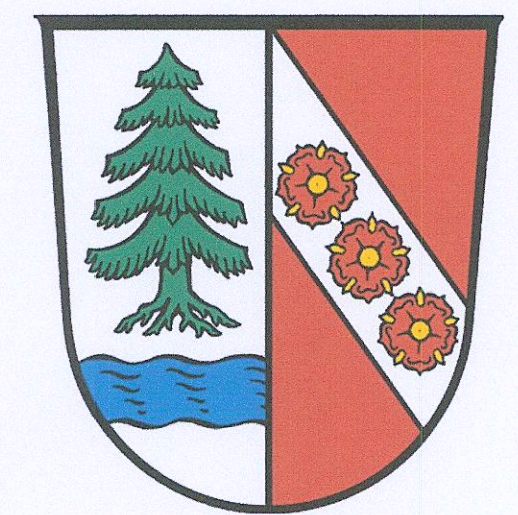
Übersichtslageplan M = 1:5000



## Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan

*3. Nr. 35.01.15.  
Beschlusskraft: 10.07.2018  
S. 50*

Für das allgemeine Wohn- und Mischgebiet  
Walderbach  
"Am Hohen Graben 1"

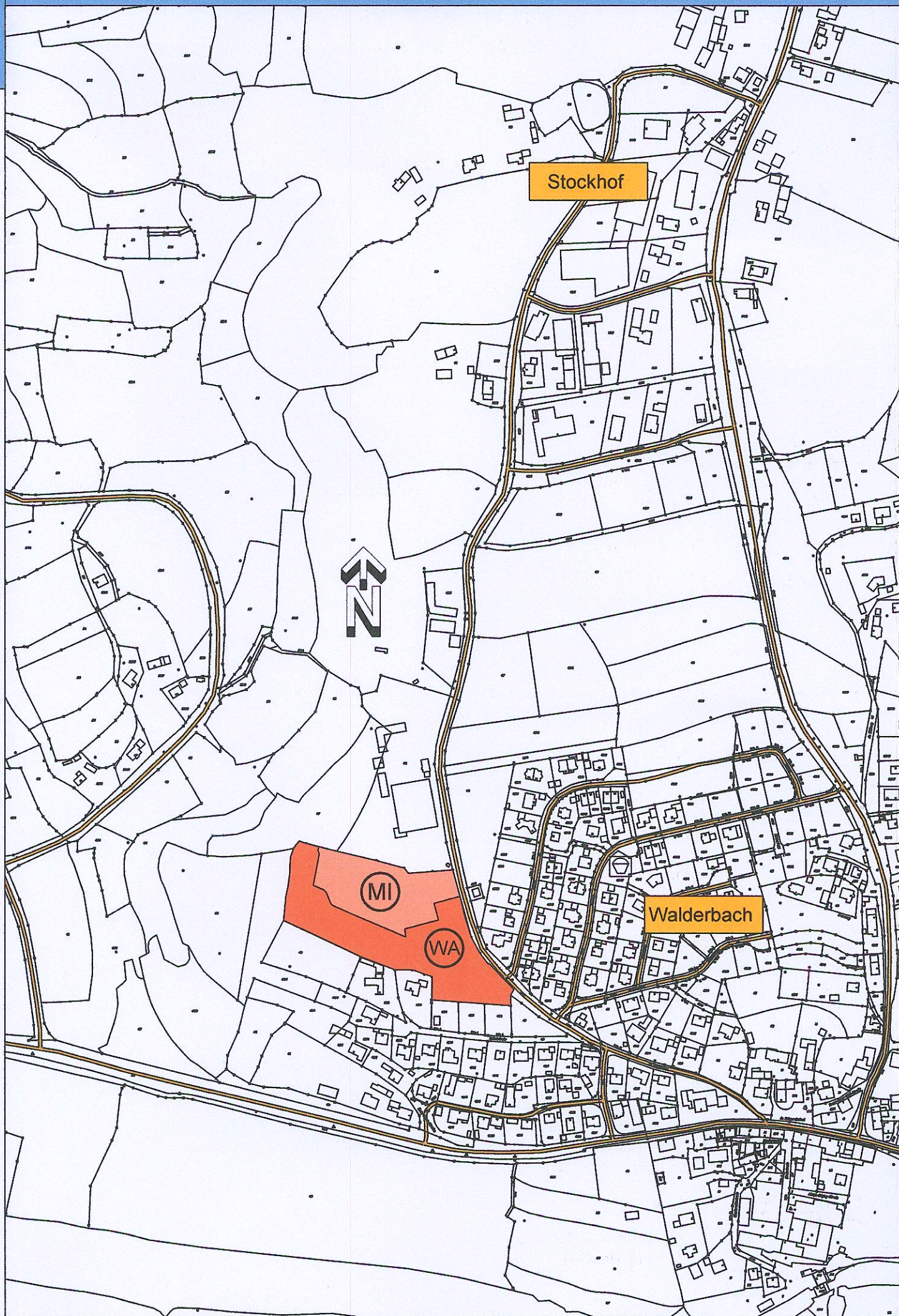


Entwurf: 07.12.2017  
Änderung: 25.01.2018  
Änderung: 16.04.2018  
Änderung: 21.06.2018

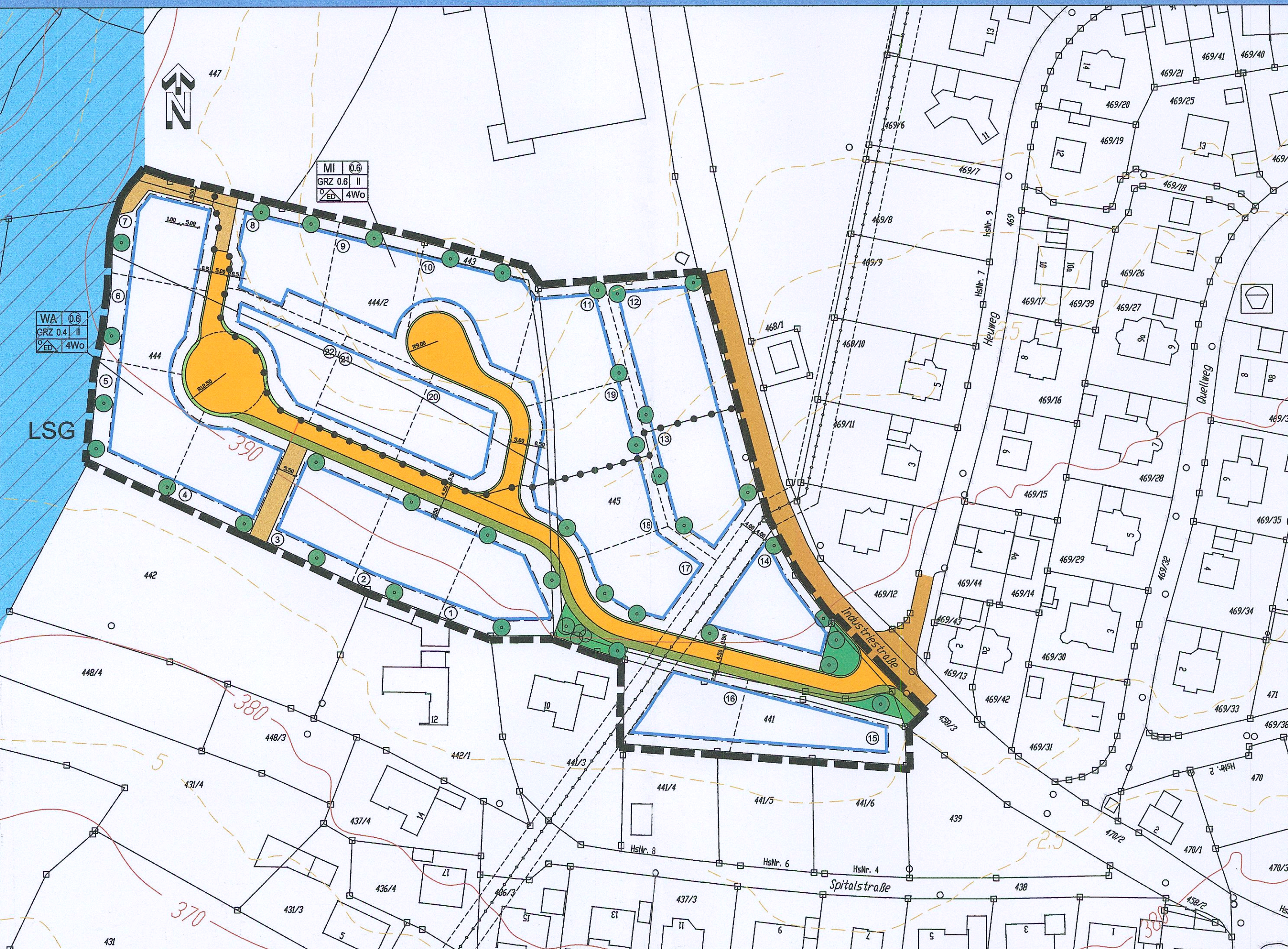
Gemeinde: Walderbach  
Landkreis: Cham  
Reg.- Bezirk: Oberpfalz



# Übersichtslageplan M = 1:5000





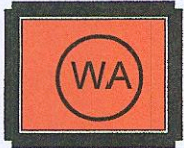




# Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

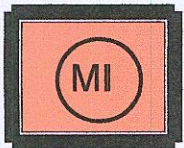
## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO1990)

WA  
(0,6)  
GRZ 0.4  
II  
o ED  
4Wo

1. Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)  
Geschoßflächenzahl, Höchstmaß  
Grundflächenzahl, Höchstmaß  
Anzahl der Vollgeschoße, Höchstmaß  
Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Parzelle

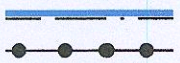


Mischgebiet (§ 6 BauNVO1990)

MI  
(0,6)  
GRZ 0.4  
II  
o ED  
4Wo

Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990)  
Geschoßflächenzahl, Höchstmaß  
Grundflächenzahl, Höchstmaß  
Anzahl der Vollgeschoße, Höchstmaß  
Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

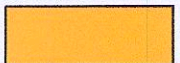


Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Multifunktionsfläche b= 2,50 m (Versickerungsfähig)



Straßenbegleitgrün (öffentlich)



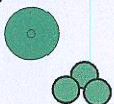
Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Wirtschaftswege

## 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Bäume zu pflanzen privat (Standort nicht festgesetzt)



Einzelbäume oder Baumgruppen privat (Standort nicht festgesetzt)

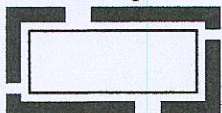


Bäume zu pflanzen nach Pflanzliste



Grünflächen öffentlich

## 5. Sonstige Planzeichen

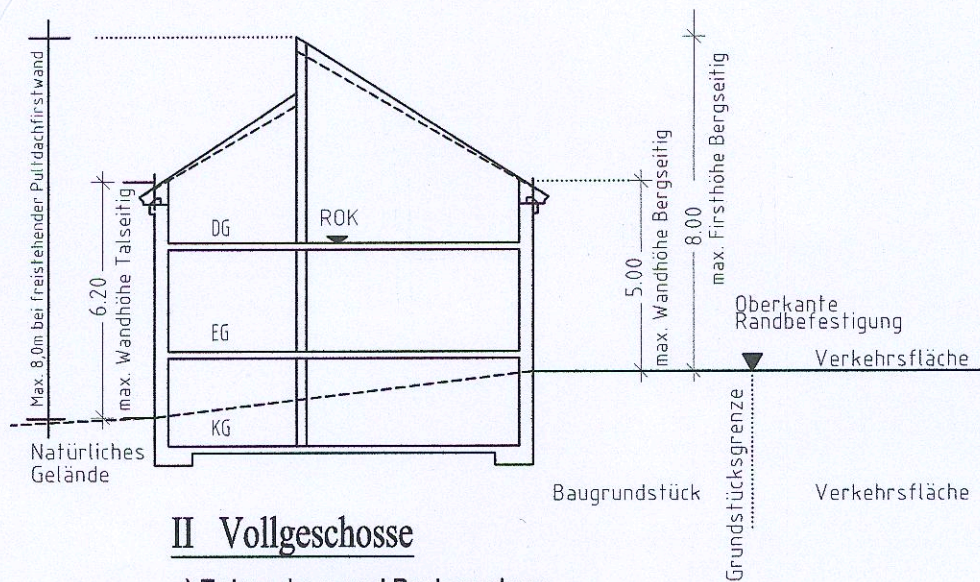


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs.7 BauGB)



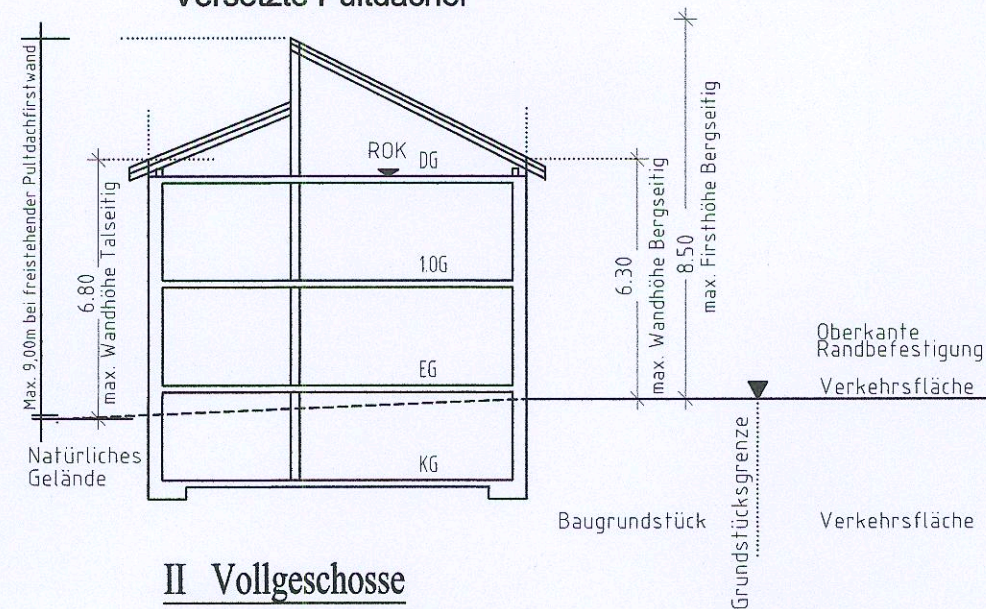
# Regelbeispiele versetzte Pulldächer im WA und MI-Gebiet - M= 1:200

## Versetzte Pulldächer



a) Erdgeschoss und Dachgeschoss

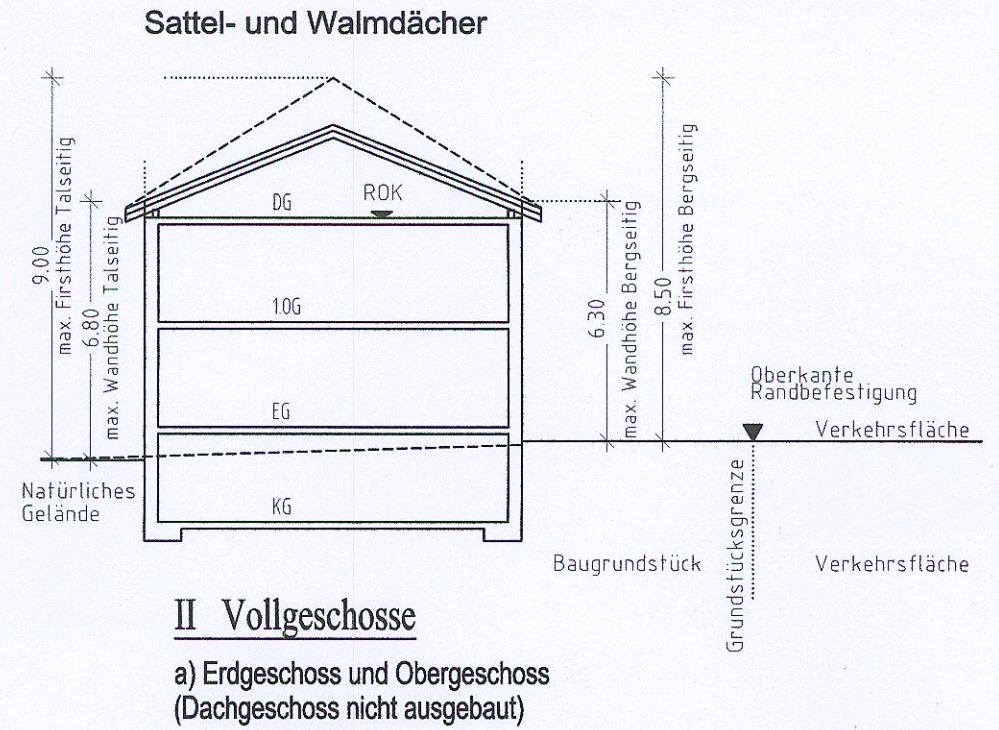
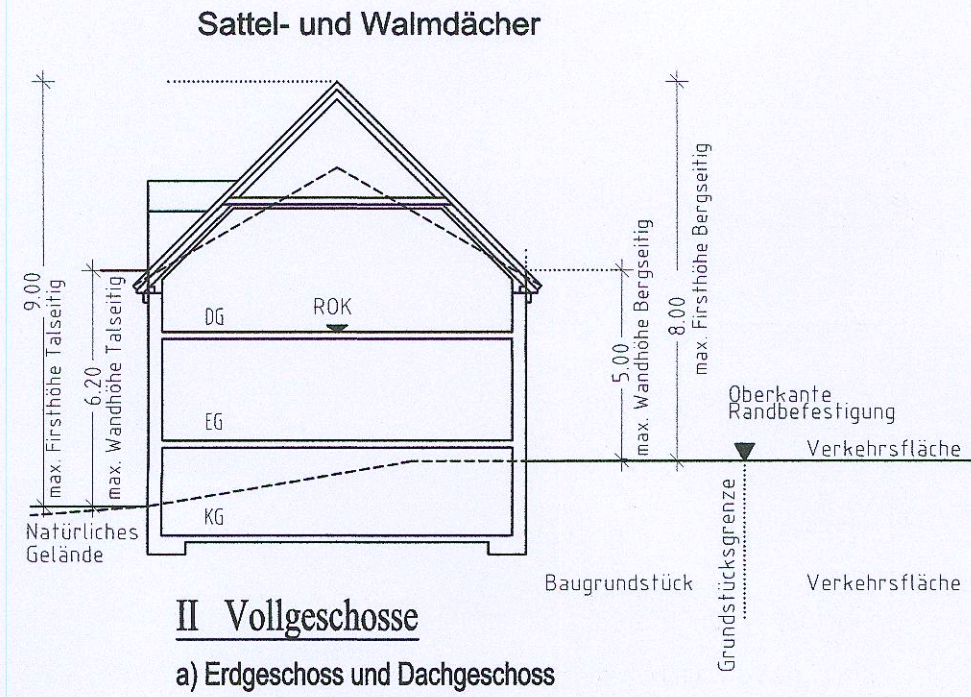
## Versetzte Pulldächer



a) Erdgeschoss und Obergeschoss  
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)

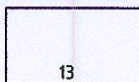


Regelbeispiele Satteldächer im WA und MI-Gebiet - M= 1:200





# Planliche Hinweise



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude

482/4

Flurnummern



Parzellennummern

Bestehende Grundstücksgrenzen

Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen

Wasserversorgung der Kreiswerke Cham

mit 4,00 m breiter Schutzzone beiderseits der Leitungsachse



Landschaftsschutzgebiet



Bestehender Kinderspielplatz



## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

|                                                   |                                                |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)          | Zulässige Geschößflächenzahl                   |
| Zulässige Grundflächenzahl                        | Zahl der Vollgeschosse                         |
| Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Parzelle |

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| WA                                                                                  | 0,6 |
| GRZ 0,4                                                                             | II  |
| o  | 4WO |

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| MI                                                                                  | 0,6 |
| GRZ 0,6                                                                             | II  |
| o  | 4WO |

### 2. Höhe baulicher Anlagen

#### Festsetzungen zu Wohngebäuden

Dachform: Es sind alle Arten von Dachformen, außer Flachdächer zulässig.

Gebäudehöhe: Für die maximale Gebäudehöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispielen dargestellten Höchstmaße. Die Gebäudehöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach), zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Außenwand.

Versetzte Pultdächer:

Bei Ausführung Erdgeschoß und Dachgeschoß:

Maximale Firsthöhe Talseitig 8,00 m

Maximale Firsthöhe Bergseitig 8,00 m

Bei Ausführung Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut):

Maximale Firsthöhe Talseitig 9,00 m

Maximale Firsthöhe Bergseitig 8,50 m

Sattel- und Walmdächer:

Bei Ausführung Erdgeschoß und Dachgeschoß:

Maximale Firsthöhe Talseitig 9,00 m

Maximale Firsthöhe Bergseitig 8,00 m

Bei Ausführung Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut):

Maximale Firsthöhe Talseitig 9,00 m

Maximale Firsthöhe Bergseitig 8,50 m



**Wandhöhe:** Für die maximale traufseitige Wandhöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispielen dargestellten Höchstmaße. Untere Bezugslinie ist die an das Gebäude grenzende natürliche Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der Dachhaut, zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Wand.

**Versetzte Pultdächer:**

Bei Ausführung Erdgeschoß und Dachgeschoß:

Maximale Wandhöhe Talseitig 6,20 m

Maximale Wandhöhe Bergseitig 5,00 m

Bei Ausführung Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut):

Maximale Wandhöhe Talseitig 6,80 m

Maximale Wandhöhe Bergseitig 6,30 m

**Sattel- und Walmdächer:**

Bei Ausführung Erdgeschoß und Dachgeschoß:

Maximale Wandhöhe Talseitig 6,20 m

Maximale Wandhöhe Bergseitig 5,00 m

Bei Ausführung Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut):

Maximale Wandhöhe Talseitig 6,80 m

Maximale Wandhöhe Bergseitig 6,30 m

### **Festsetzungen zu Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen**

**Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports und Holzschuppen:** Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

**Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports und Holzschuppen:** Im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO.

### **3. Nicht überbaubare Flächen**

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

### **4. Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

### **5. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

### **6. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abstandsflächen:              | Gemäß Art. 6 BayBO. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Einfriedungen und Ausführung: | Grundsätzlich sind alle Einfriedungen vor- bzw. zu hinterpflanzen. Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, Hanichelzaun, Metallzäune korrosionsfrei.                                                                                                                                                                                                                    |
| Aufschüttungen/ Abgrabungen:  | Die Gebäude sollen entsprechend an das Gelände angepasst werden. Stützmauern sollten bepflanzt werden. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche. |
| Kollektoren und PV-Anlagen:   | Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und PV-Anlagen sind auf Gebäudedächern, Zubehöranlagen und in Fassaden integriert zugelassen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.                                                                                                                                                                             |
| Stellplätze und Garagen:      | Stellplätze und Garagen nach §§ 12 und 15 BauNVO. Überdachte Stellplätze nach § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 BauNVO und den Vorschriften nach Art. 6 BayBO.<br>Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist eine Stellfläche von min. 5,00 m vorzuhalten und nicht einzuzäunen.                                                    |

#### **7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zugelassen.

#### **8. Offenhalten der Böden, Versickern von Niederschlags-/Dachflächenwasser**

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Anfallendes Niederschlags-/Dachflächenwasser ist weitgehend auf dem eigenen Grundstück (z. B. über Rückhaltegräben) zurückzuhalten. Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

#### **9. Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung**

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham anzuschließen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen. Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.

#### **10. Stromversorgung**

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

#### **11. Beleuchtung**

Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

#### **12. Werbeanlagen**



Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront bis maximal 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Lichtreklamen sowie ausladende Werbeanlagen (Nasenschilder) sind unzulässig.



## Textliche Festsetzungen - GRÜNORDNUNGSPLAN

### Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

---

#### Gliedernde Grünzüge

Bei Neupflanzungen ist der Standort jedes Baumes unter Berücksichtigung des Straßenraumprofils zu beachten. Das gleiche gilt auch für Gehölzpflanzungen. Bestand ist vor und während der Baumaßnahmen zu schützen (DIN 18920). Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden.

#### Artenliste

Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze Naturraum „Falkensteiner Vorwald“. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 400 m<sup>2</sup> ein Großbaum, ein Kleinbaum, ein Gehölz über 4 m und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der Eingrünung werden nicht angerechnet. Ausdrücklich verboten ist die Pflanzung von Nadelbäumen. Zulässig sind Obstgehölze aller Art.

#### Gehölze 1. Ordnung

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

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

#### Gehölze 2. Ordnung

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Acer campestre   | Feldahorn         |
| Carpinus betulus | Hainbuche         |
| Malus sylvestris | Holzapfel         |
| Prunus avium     | Vogelkirsche      |
| Sorbus aucuparia | Gemeine Eberesche |

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich flächige Pflanzung vHei, 200-225

#### Sträucher

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana    | Haselnuss        |
| Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen   |
| Lonicera xylosteum  | Heckenkirsche    |
| Rosa canina         | Hundsrose        |
| Salix purpurea      | Purpurweide      |
| Prunus spinosa      | Schlehe          |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn        |
| Sambucus racemosa   | Roter Holunder   |

vStr, min. 4 Triebe, 60-100 und vergleichbare Arten



### Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)

Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten. Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z. B. Trauweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes, Kugel- und Bonsaiformen.

### Pflege und Nachhaltigkeit

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Werden Bäume oder Sträucher entfernt, sind diese entsprechend der Artenliste zu erneuern.

### Nachbarrecht (Art. 47 AGBGB)

Der Grenzabstand von Anpflanzungen zum angrenzenden Nachbarn sollten nach dem Art. 47 AGBGB geregelt werden. Bei Gehölzen und Bäumen unter 2,0 m Wuchshöhe sind 0,5 m Abstand, über 2,0 m Wuchshöhe sind 2,0 m Abstand einzuhalten.

### Leuchtmittel

Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für den Außenbereich zu verwenden.

### Grundwasserschutz

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind gegen drückendes Wasser zu schützen. Art. 34 BayWG ist anzuwenden.

### Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird.
- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische



Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941-7076620) in Verbindung setzt.

Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planungsbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Die Erschließung durch die Telekom AG kann auch über Funkverbindung erfolgen.

### Niederschlagswasser

Vorrangig sind die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) zu klären. Falls die Grenzen der NWFreiV und TRENGW in einzelnen Fällen nicht eingehalten werden können, wird vorbereitend zum Wasserrechtsverfahren und zur Erlangung der erforderlichen Planungssicherheit empfohlen, die weitere Planung zur Niederschlagswasserversickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Die Grundstücksentwässerung ist an die bestehende Leitung der Gemeinde anzuschließen. Bestehende Leitungen müssen ergänzt bzw. umgelegt werden. Gezieltes Sammeln, Ableiten und Versickern von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (Wasserrechtsverfahren) zu genehmigen ist. Ist eine der beschriebenen Maßnahmen nötig, ist rechtzeitig vor Baubeginn das notwendige Verfahren durchzuführen. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Nach Art. 63 BayWG darf der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks dem außerhalb eines Bettes dem natürlichen Gefälle folgenden Abfluss von Wasser, das auf seinem Grundstück entspringt oder sich dort natürlich ansammelt (wild abfließendes Wasser)

- nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die tiefer liegenden Grundstücke entstehen.
- den natürlichen Zufluss wild abfließenden Wassers zu den tiefer liegenden Grundstücken nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die höher liegenden Grundstücke entstehen.

Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden. Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- oder Grundwasserverhältnisse), sind ausreichend dimensionierte Regenrückhalteeinrichtungen (Zisternen) anzulegen. Der Drosselabfluss ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Gleiches gilt für die Notüberläufe der Zisternen, sofern diese nicht schadlos und ohne Gefährdung benachbarter Parzellen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden können. Die schadlose Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Rückhalteanlagen durch Starkregen ist sicher zu stellen. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen. Bei Starkniederschlägen können aus dem angrenzenden nördlichen Hangeinzugsgebiet oberflächennahe Niederschlagswasserabflüsse auftreten. Dies trifft insbesondere für die Parzellen Nr. 7 - 12 zu. Keller und Wände im Bodenbereich



sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Ableitung von Schicht- und Hangwasser in die öffentliche Abwasseranlage der Gemeinde ist nicht zulässig. Es empfiehlt sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund verlaufenden Wasserwegsamkeiten mit geeigneten Mitteln z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle aufrecht zu erhalten. Geeignete Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten auf den privaten Grundstücken z. B. mittels Zisternen ausgeschöpft werden.

#### **Stell- und Parkflächen**

Stell- und Parkplätze sind soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt als wasser-durchlässige Flächen auszubilden. Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

#### **Zufahrt zum Plangebiet**

Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die bestehende Ortsstraße „Industriestraße“ zur bestehenden Staatsstraße (St2149) gesichert.

#### **Stromversorgung**

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei geht es nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich vom Erdkabel sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufs-genossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Grundsätzlich haben Versorgungsleitungen unterirdisch zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

#### **Versiegelung**

Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.

#### **Ausgleichsflächenbedarf**



Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den festgesetzten Ausgleichsflächen bereitzustellen. Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials zu achten. Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:

|                         |                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Kompensationsfaktor     | 0,3                                                           |
| Gebietstyp              | Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)                |
| Gebietskategorie        | Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt) |
| Ausgleichsflächenbedarf | 3.100 m <sup>2</sup>                                          |
| Ausgleichsfläche        | FINr. 158/23 Gmk Kirchenrohrbach (3.834 m <sup>2</sup> )      |





## Textliche Hinweise

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abfallentsorgung      | Die künftigen Eigentümer der Parzellen 9 – 11 werden neben den künftigen Eigentümern der Parzellen 7 und 8 die Restmüll- und Wertstoffbehältnisse zur Bereitstellung für die Entsorgung zur nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle verbringen müssen. Dort sind die Behältnisse so aufzustellen, dass sie nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können (§15 Abs. 6 Abfallwirtschaftssatzung).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bodenschutz           | Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Denkmalschutz         | <p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p> |
| Einfahrtsbereiche     | Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist von den Ortsstraßen „Industriestraße“ von der Staatsstraße (St 2149) aus gesichert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Freiflächengestaltung | In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen. Die „Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen“ kann über § 178 BauGB sichergestellt werden. Demnach kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundwasser         | Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Bauherren beabsichtigen vermehrt die Nutzung von Erdwärme bzw. Grundwasserwärmepumpen. Es wird empfohlen durch geeignete Bohrungen oder Schürfen den Untergrund bzw. den Grundwasserstand vorab zu erkunden. In diesem Zusammenhang kann auch die Sickerfähigkeit des Untergrundes bestimmt werden, die wiederum für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung entscheidend ist. Bei hohen Grundwasserständen sind Sickerschächte nicht zulässig. Es sollte eine Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone angestrebt werden. In Ausnahmefällen sind auch Rohr- und Rigolensysteme zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grundwasserschutz   | Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Lärmschutzmaßnahmen | Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulasträger nicht gestellt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Leuchtmittel        | Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutze der Insekten sind zu verwenden. Um eine weithin wirkende Lichtverschmutzung zu verhindern, soll ein sparsamer Einsatz von Außenleuchten erfolgen. Licht stört Flora und Fauna, mittlerweile wurde auch ein negativer Einfluss auf den Menschen nachgewiesen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nachbarschaftsrecht | Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten:<br>0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe<br>2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Niederschlagswasser | <p>Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) sind zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für deren Anwendung nicht vor, so ist für die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen.</p> <p>Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen.</p> <p>Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden.</p> <p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belastigende Nachteile anderer Grundstücke entstehen.</p> |



|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | <p>Das Planungsgebiet liegt an einer nach Süden geneigten Fläche. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorräte für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden.</p> <p>Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.</p> |
| Schichtwasser      | <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Spielplatz         | <p>Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich im Baugebiet „Am Heuweg 1“.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Stellplatznachweis | <p>Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stromversorgung    | <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwerten Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen-</p>                                                                                                                                                                                              |



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | <p>und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> <li>c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Telekommunikation        | <p>Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird;</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz §68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort PT112 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309747 in Verbindung setzt.</li> </ul> <p>Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Die Erschließung durch die Telekom AG kann auch über Funkverbindungen erfolgen.</p> |
| Versiegelung             | <p>Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Wild abfließendes Wasser | <p>Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schnee-schmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



# Präambel

zum Bebauungsplan „Am Hohen Graben 1“

## **Satzung zum Bebauungsplan „Am Hohen Graben 1“ der Gemeinde Walderbach**

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 21.06.2018 den Bebauungsplan „Am Hohen Graben 1“ als Satzung beschlossen.

### **§1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Graben 1“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom 21.06.2018 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### **§2**

#### **Bestandteile der Satzung**

1. Übersichtslageplan vom 21.06.2018
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 21.06.2018
3. Textliche Festsetzungen vom 21.06.2018

### **§3**

#### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, 05.07.2018



Höcherl

1. Bürgermeister





# Verfahrensvermerke

zum Bebauungsplan „Am Hohen Graben 1“

## 1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Walderbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Hohen Graben 1“ aufzustellen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.11.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 20.11.2017, ortsüblich hingewiesen.

## 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.12.2017 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 07.12.2017 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.12.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 12.12.2017, ortsüblich hingewiesen.

## 3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 25.01.2018 behandelt.

## 4. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2018 bis einschließlich 03.04.2018 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 21.02.2018, angeschlagen an der Amtstafel am 21.02.2018 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

## 5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 16.04.2018 behandelt.

## 6. Erneute öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.04.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17.04.2018, angeschlagen an der Amtstafel am 17.04.2018 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

## 7. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2018 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 21.06.2018 als Satzung beschlossen.

## 8. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Am Hohen Graben 1“ wurde am 05.07.2018 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, 05.07.2018

  
Höcherl

1. Bürgermeister

