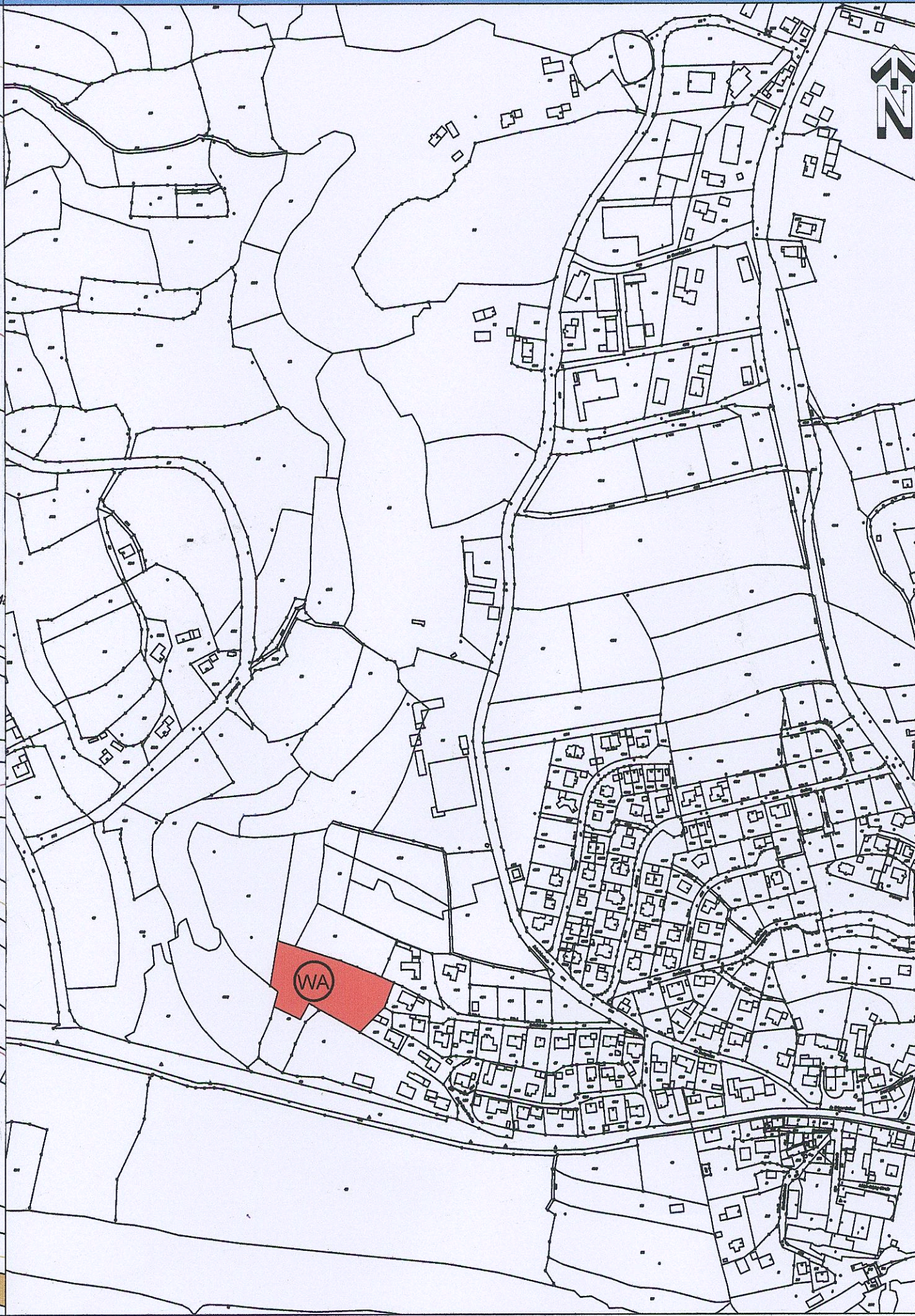


LAGEPLAN M 1:1000



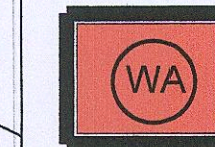
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



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 BauNVO 1990)

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

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

Baugrenze

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zufahrten

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Bestehende Grundstückszufahrten

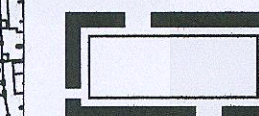
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Bäume zu pflanzen privat (Standort nicht festgesetzt)

Einzelbäume oder Baumgruppen privat (Standort nicht festgesetzt)

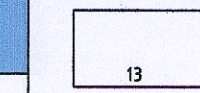
Bäume zu pflanzen nach Pflanzliste

5. Sonstige Planzeichen



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

Planliche Hinweise



Bestehende Hauptgebäude



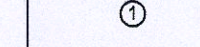
Bestehende Nebengebäude im Geltungsbereich



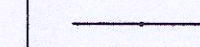
Bestehende Nebengebäude



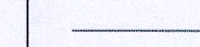
Flurnummern



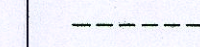
Parzellennummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen



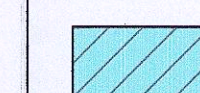
Geplante Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien

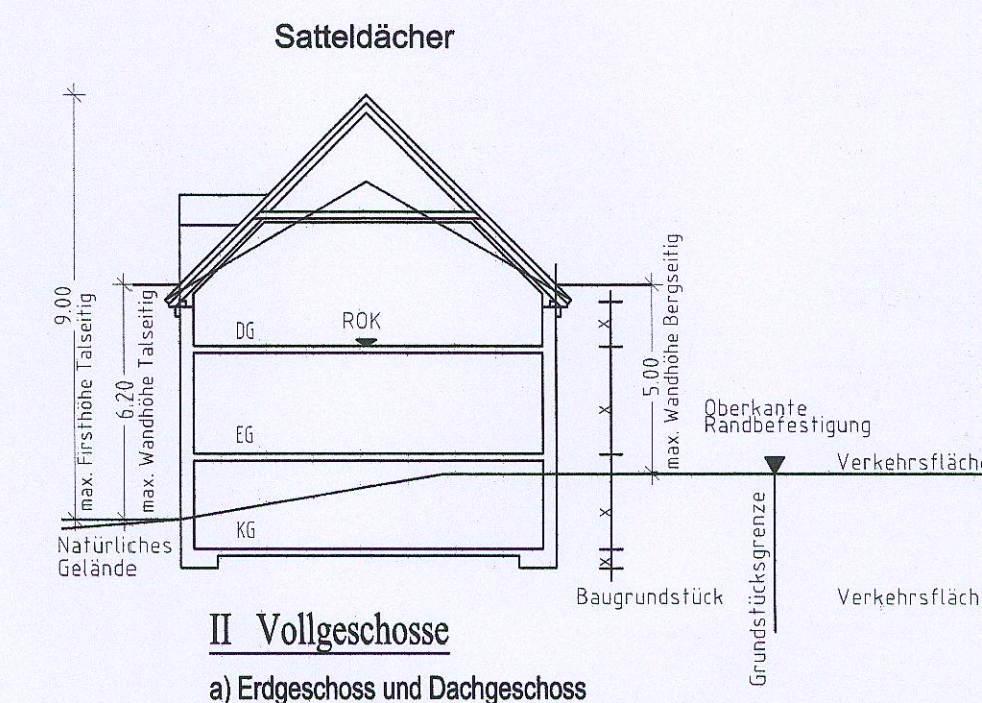


Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen



Landschaftsschutzgebiet

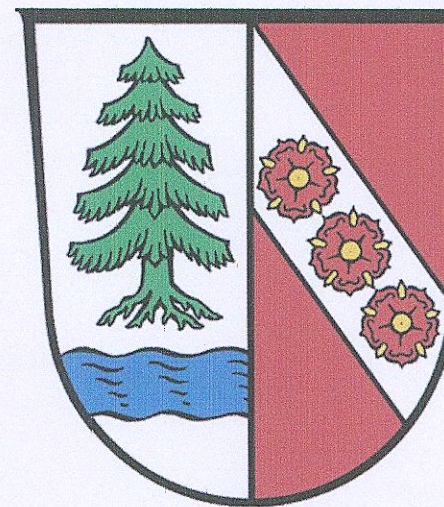
Regelbeispiel im WA - M= 1:200



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET WALDERBACH "AM HOHEN GRABEN 2"

B. Nr. 35.01.16
Beschlusskraft: 26.03.2018
S. 50



ENTWURF:
ÄNDERUNG:
ÄNDERUNG:

07.12.2017
25.01.2018

GEMEINDE :
LANDKREIS :
REG. - BEZIRK :

WALDERBACH
CHAM
OBERPFALZ

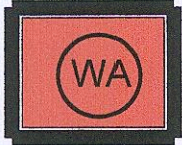
LAGEPLAN M 1:1000



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
U+E+D
o ED

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

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



Baugrenze

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zufahrten

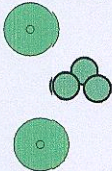


Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Bestehende Grundstückszufahrten

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)

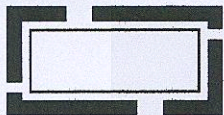


Einzelbäume oder Baumgruppen privat (Standort nicht festgesetzt)



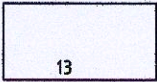
Bäume zu pflanzen nach Pflanzliste

5. Sonstige Planzeichen

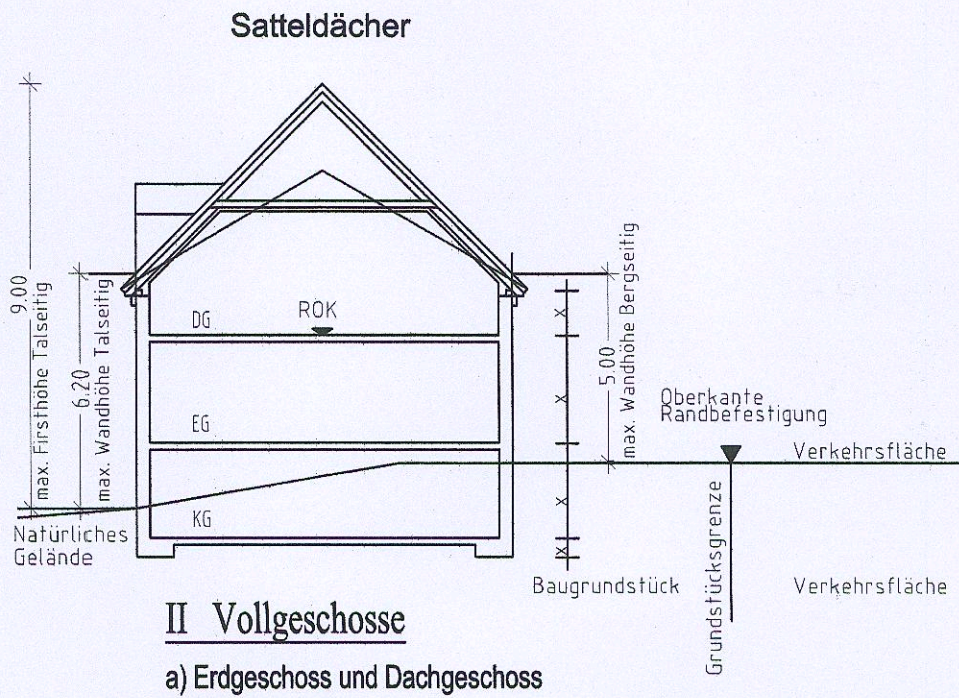


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Planliche Hinweise

	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude im Geltungsbereich
	Bestehende Nebengebäude
482/4	Flurnummern
①	Parzellennummern
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Höhenschichtlinien
	Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen
	Landschaftsschutzgebiet

Regelbeispiel im WA - M= 1:200



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 Geschosßflächenzahl
Zulässige Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig	

WA	0,6
GRZ 0,4	U+E+D
o/ED	

2. Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe: Für die maximale Gebäudehöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispielen dargestellten Höchstmaße. Untere Bezugslinie ist die an das Gebäude grenzende natürliche Geländeoberfläche, zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Außenwand.

Wandhöhe: Für die maximale Traufseitige Wandhöhe 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 Wand.

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.
Einfriedungen und	Grundsätzlich sind alle Einfriedungen vor- bzw. zu hinterpflanzen.

Ausführung:	Holzlatenzaun, 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. 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 Rückhaltenmulden) 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. Für die Entsorgung sind die Müllbehältnisse von allen Grundstückseigentümern zur nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringe, da Entsorgungsfahrzeuge am Ende der Stichstraße (Eigentümerweg) nicht wenden können, 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). Der Flächenbedarf am Ende der Stichstraße zum Wenden von Rettungsfahrzeugen ist nach Auffassung des Gemeinderates ausreichend.

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.

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 m² 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, Blumberberitze, 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. 5 - 8 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 wasserundurchlässige 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 einen von den Grundstückseigentümern in Teilen bereits vorhandenen und in Teilen noch zu erstellenden Privatweg (Fläche besonderer Zweckbestimmung) von der Staatsstraße St2149 aus gegeben. Diese private Verkehrsfläche ist von den betroffenen Grundstückseigentümern dinglich zu sichern und zu unterhalten.

Durch die Nutzungsänderung entsteht straßenrechtlich eine neue Einmündung. Durch dieverkehrliche Erschließung des Baugebietes kommt es zu einer Nutzungsänderung an der Einmündung, für die kein Bestandsschutz abgeleitet werden kann. Durch die Baugebietsausweisung wird jedoch nur eine Bebauung in geringfügigem, verkehrstechnisch eher unbedeutendem Umfang ermöglicht. Es wird keine wesentlich höhere Frequentierung gesehen. Das Verkehrsaufkommen wird kaum steigen durch die Bebauung. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden allenfalls nur geringfügig beeinträchtigt werden. Im unmittelbaren Einmündungsbereich ist die Zufahrt bereits bituminös bzw. in Pflaster ausgeführt. Der weitere Zufahrtsbereich wird durch die Eigentümer in Einfachbauweisen entsprechender Tragfähigkeit erstellt werden. Verschmutzungen auf St 2149 sind bisher nicht aufgetreten und werden auch durch den nur geringfügig höheren Verkehr nicht zu erwarten sein. Zudem ist kein unmittelbarer Anschluss der Fläche in Einfachbauweise an die St 2149 gegeben, da zuvor noch die Pflasterfläche als befestigter Grundstücksstreifen vorhanden ist. Von den Eigentümern ist mit dem Staatlichen Bauamt eine Sondernutzungsvereinbarung abzuschließen. Wegen den Gründen des Brandschutzes wird darauf verwiesen, dass Zufahrten für die Feuerwehren auch durch Einfachbauweisen entsprechender Tragfähigkeit gewährleistet werden können. Der Winterdienstes wird durch die Eigentümer erfolgen. Dies ist in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern geregelt. Das anfallende Oberflächenwasser ist bislang flächig versickert. Diese flächige Versickerung wird auch weiter durch entsprechende Querneigung der Zufahrt erfolgen. Oberflächenwasser wird nicht bzw. allenfalls in zu vernachlässigendem Umfang dem Graben der St 2149 zugeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wird durch Eigentümer geprüft werden. Dem zu erstellenden Entwässerungssystem (Mischwasserkanal) wird auch das Dachwasser zugeführt werden und nicht die Gräben St 2149 belasten. Die Sickerfähigkeit des Boden ist nach Aussage Eigentümer gegeben (brüchiges Gestein / Zersatzmaterial). Erfahrungen liegen vor. Es handelt sich um einen Trockenstandort. Sofern erforderlich, wird aber vor der Einleitung des trotzdem anfallenden Oberflächenwassers in den Graben der St 2149 eine Sickersmulde zu erstellen sein. Einzelheiten sind in der Sondernutzungserlaubnis zwischen dem Staatlichen Bauamt und der Eigentümergemeinschaft zu regeln. Eine Gefahr, dass Fahrzeuge in die Staatsstraße rutschen, wird nicht

gesehen. Vor der vor Einmündung in St 2149 ist eine Kurve vorhanden. Der Abstand zur Fahrbahn ist ausreichend. Eine Aufhalteeinrichtung ist nicht erforderlich. Es wird kein Bedarf gesehen, eine Linksabbiegespur nachzubauen. Die Eigentümer verpflichten sich hierauf zu verzichten. Diese Erklärung haben sie auch gegenüber ihren Rechtsnachfolgern abzugeben. Dies trifft auch auf mögliche Querungshilfen für das gefahrlose Queren der Staatsstraße zu. Hinsichtlich möglicherweise anfallender Kosten wird auf die Verzichtserklärungen der Eigentümer (ggf. im Rahmen der Sondernutzungsvereinbarung) verwiesen. Die Eigentümer des Gemeinschaftsgrundstücks werden Ansprechpartner für das Staatliche Bauamt sein.

Das Baugebiet wird über eine „Fläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt“ erschlossen. Hierzu wird ein privatrechtlicher Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern zur Bildung eines Grundstücks mit Gemeinschaftseigentum abgeschlossen werden. Die Zufahrt wird dann als „Eigentümerweg“ gewidmet werden. Straßenbaulastträger werden die Eigentümer des gemeinschaftlichen Grundstücks werden. Als Widmungsbeschränkung ist der Zusatz „Anlieger frei“ vorgesehen. Gemäß Art. 55 Abs. 1 BayStrWG (Straßenbaulast für Eigentümerwege) sind Träger der Straßenbaulast für Eigentümerwege die Grundstückseigentümer. Die Straßenbaulast beschränkt sich auf die Unterhaltung dieser Wege in dem Umfang, in dem sie bei Inkrafttreten dieses Gesetzes oder bei ihrer Errichtung für den Verkehr bestimmt waren, sofern nicht weitergehende öffentlich-rechtliche Verpflichtungen bestehen. Nach Art. 55 Abs. 2 BayStrWG gelten Kreuzungen von Eigentümerwegen mit Staatsstraßen, Kreisstraßen oder Gemeindestraßen als Sondernutzungen nach Art. 19 an diesen Straßen; Einmündungen stehen den Kreuzungen gleich. Das Baugebiet wird somit über den Privatweg in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche anliegt (Art. 4 Abs. 1 BayBO). Private können Straßenbaulastträger sein, wenn sie einen öffentlichen Eigentümerweg einem beschränkten oder unbeschränkten Verkehr zur Verfügung stellen. Auch wenn grundsätzlich der Regelbaulastträger verkehrssicherungspflichtig ist, so müssen jedoch Straßenbaulastträger und Verkehrssicherungspflichtiger nicht identisch sein. Alle sonstigen nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Wege sind Privatwege, für die der Grundstückseigentümer verkehrssicherungspflichtig ist. Privatwege können Grundstückszufahrten sowie Wirtschafts- und Unterhaltungswege sein.

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.

Textliche Hinweise

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	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. 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. 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. 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.
Einfahrtsbereiche	Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist von der der Staatsstraße (St 2149) aus gesichert.
Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorV 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.

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 Straßenbaulastträger 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: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Niederschlagswasser	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. 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. Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belastende Nachteile anderer Grundstücke entstehen.

	Das Planungsgebiet liegt an einer nach Süden geneigten Fläche. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdbabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. 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. Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrückungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.
Schichtwasser	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.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
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 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 erschwertem 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- 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. Bei der Planung ist zu berücksichtigen: - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. - Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
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 Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird; - 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. 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.
Versiegelung	Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.
Wild abfließendes Wasser	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Hangflächen. Unter ungünstigen 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. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 63 BayWG). Zur Vermeidung von wild abfließenden Niederschlagswasser wird wie unter den textlichen Festsetzungen (Niederschlagswasser Seite 7 und 8) sowie den textlichen Hinweisen (Niederschlagswasser Seite 11 und 12) verwiesen.

Übersichtslageplan

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches mit integrierter Grünordnung und weiteren geplanter Entwicklung.

Übersichtslageplan M = 1 : 5 000



Präambel

zum Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2“

Satzung zum Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2“ 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335) 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 25.01.2018 den Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Graben 2“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom 25.01.2018 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 25.01.2018
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 25.01.2018
3. Textliche Festsetzungen vom 25.01.2018

§3

Inkrafttreten

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

Walderbach, 26.03.2018



Höcherl

1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

zum Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Walderbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2“ im Verfahren nach §13b BauGB aufzustellen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 20.11.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 20.11.2017, ortsüblich hingewiesen.

2. Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1, §13b BauGB abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.12.2017 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.12.2017, angeschlagen an der Amtstafel am 12.12.2017 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1, §13b BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 21.12.2017 bis einschließlich 22.01.2018 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

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

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2018 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.01.2018 als Satzung beschlossen.

6 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Am Hohen Graben 2“ wurde am 26.03.2018 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, 26.03.2018



Höcherl

1. Bürgermeister

