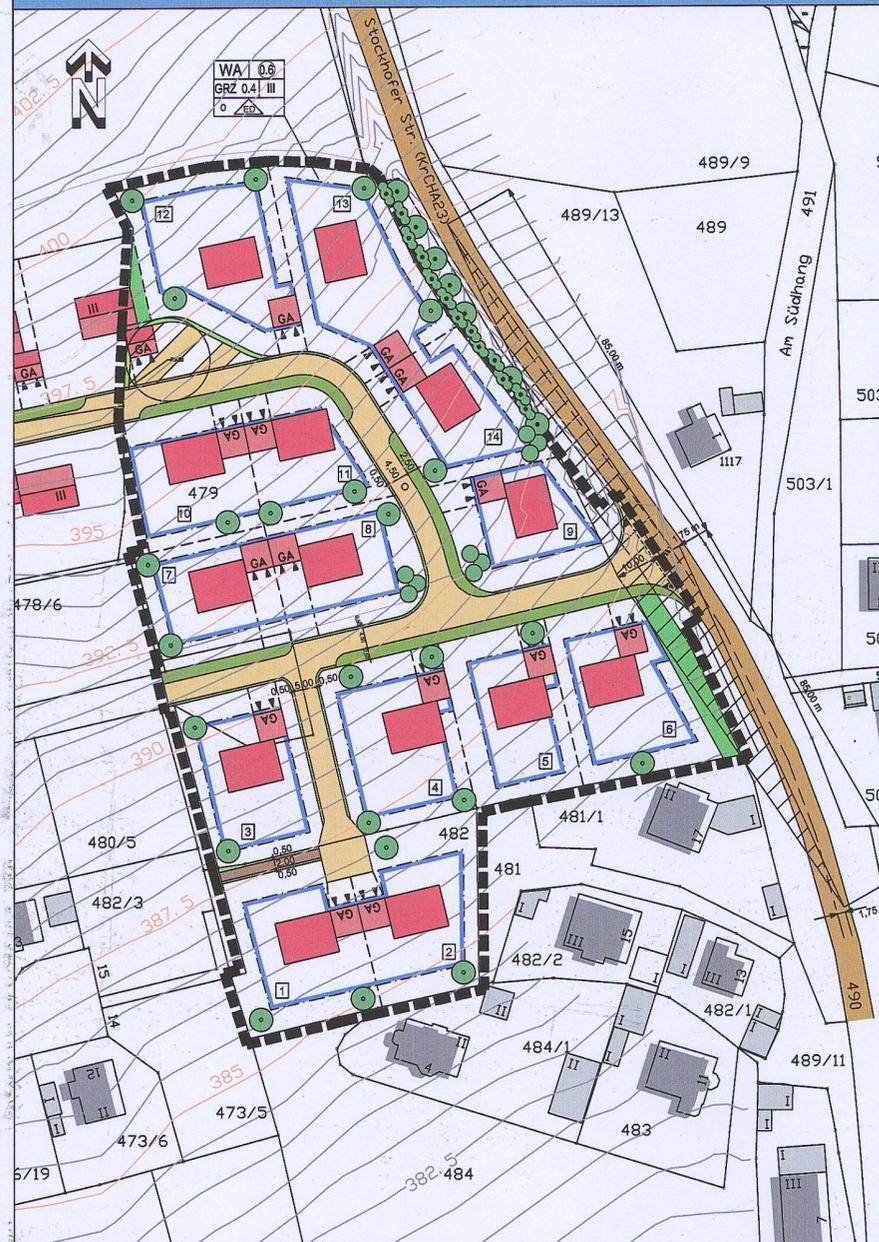
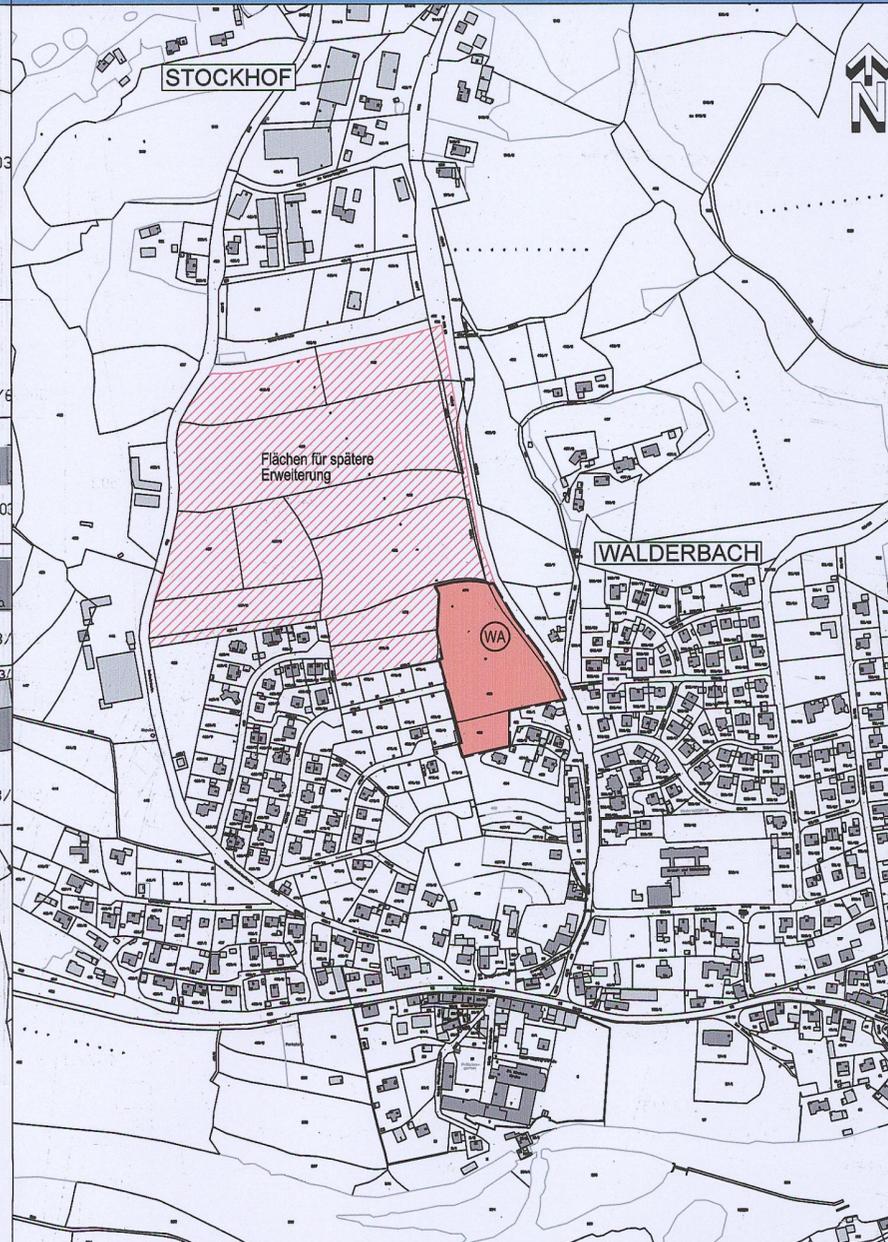


# LAGEPLAN M 1:1000



# 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

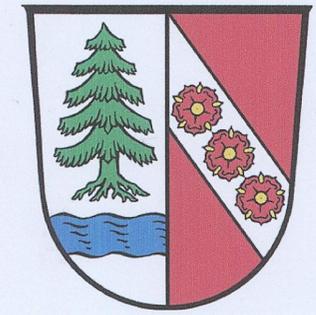
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO1990)
  - 1. Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)
  - Geschosßflächenzahl, Höchstmaß
  - Grundflächenzahl, Höchstmaß
  - Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
  - Bauweise / 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)**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, provisorischer Wendehammer (wassergebundene Decke, späterer Rückbau bei Erweiterung)
  - Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
  - Multifunktionsfläche b= 2,50 m (Versickerungsfähig)
  - Straßenbegleitgrün (öffentlich)
  - Fußwegbegleitgrün b= 0,50 m (Versickerungsfähig)
  - Fußweg b= 2,0 m (Versickerungsfähig)
  - Fußwegbegleitgrün b= 0,50 m (Versickerungsfähig)
  - Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Freizuhaltenes Sichtfeld (Annäherungssicht) nach RAS-K-1 88/93
- 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
  - Bäume zu erhalten
  - 6-reihige Heckenpflanzung nach Pflanzliste
  - Grünflächen öffentlich
- 5. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

## Planliche Hinweise

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Flurnummern
- Parzellennummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien aus GPS-Vermessung
- Gebäude geplant (Fristrichtung nicht zwingend vorgeschrieben)
- Garage geplant mit Einfahrtsrichtung (Fristrichtung nicht zwingend vorgeschrieben)
- Flächen für spätere Erweiterung

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

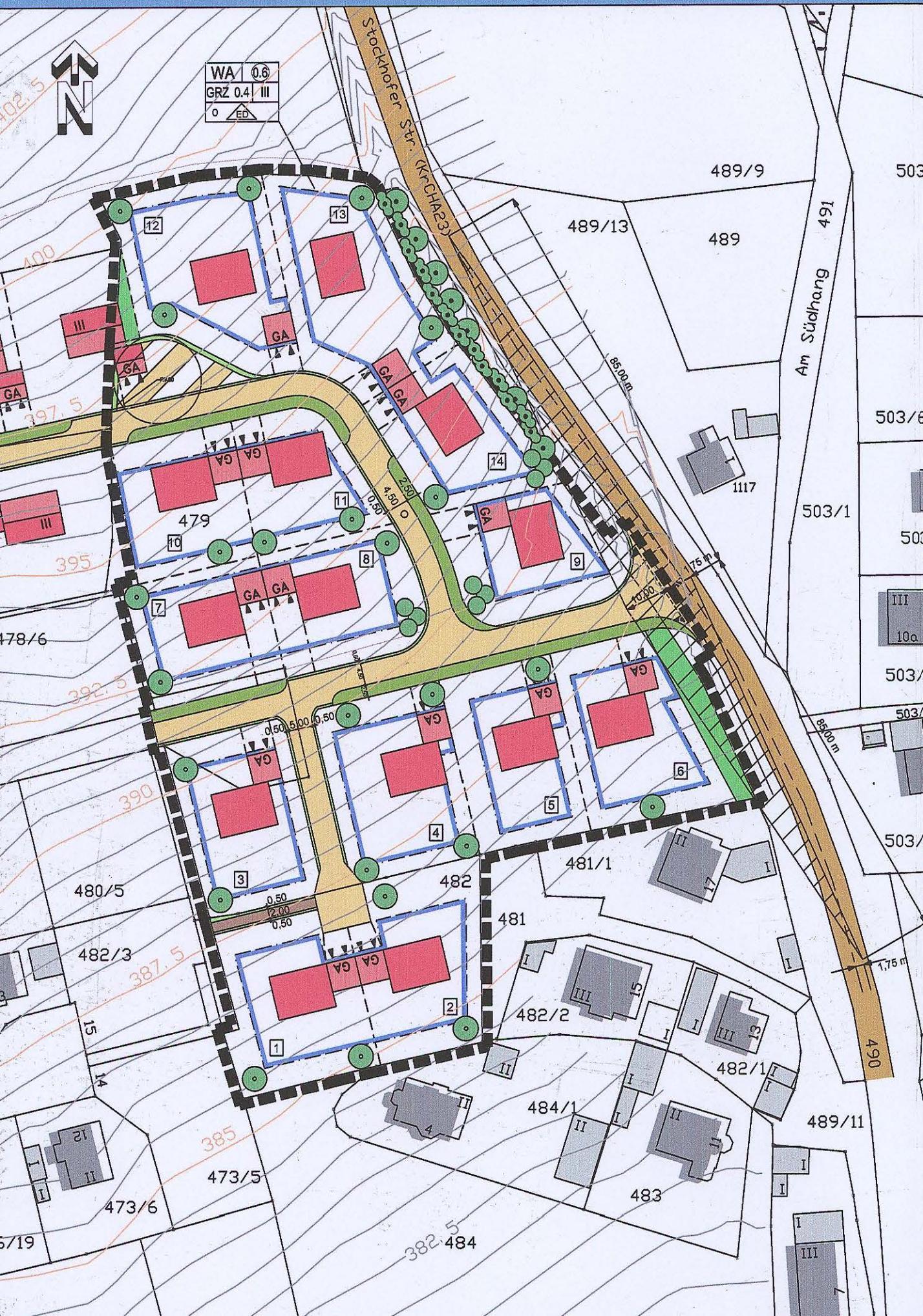
## FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET WALDERBACH "AM HEUWEG 5"



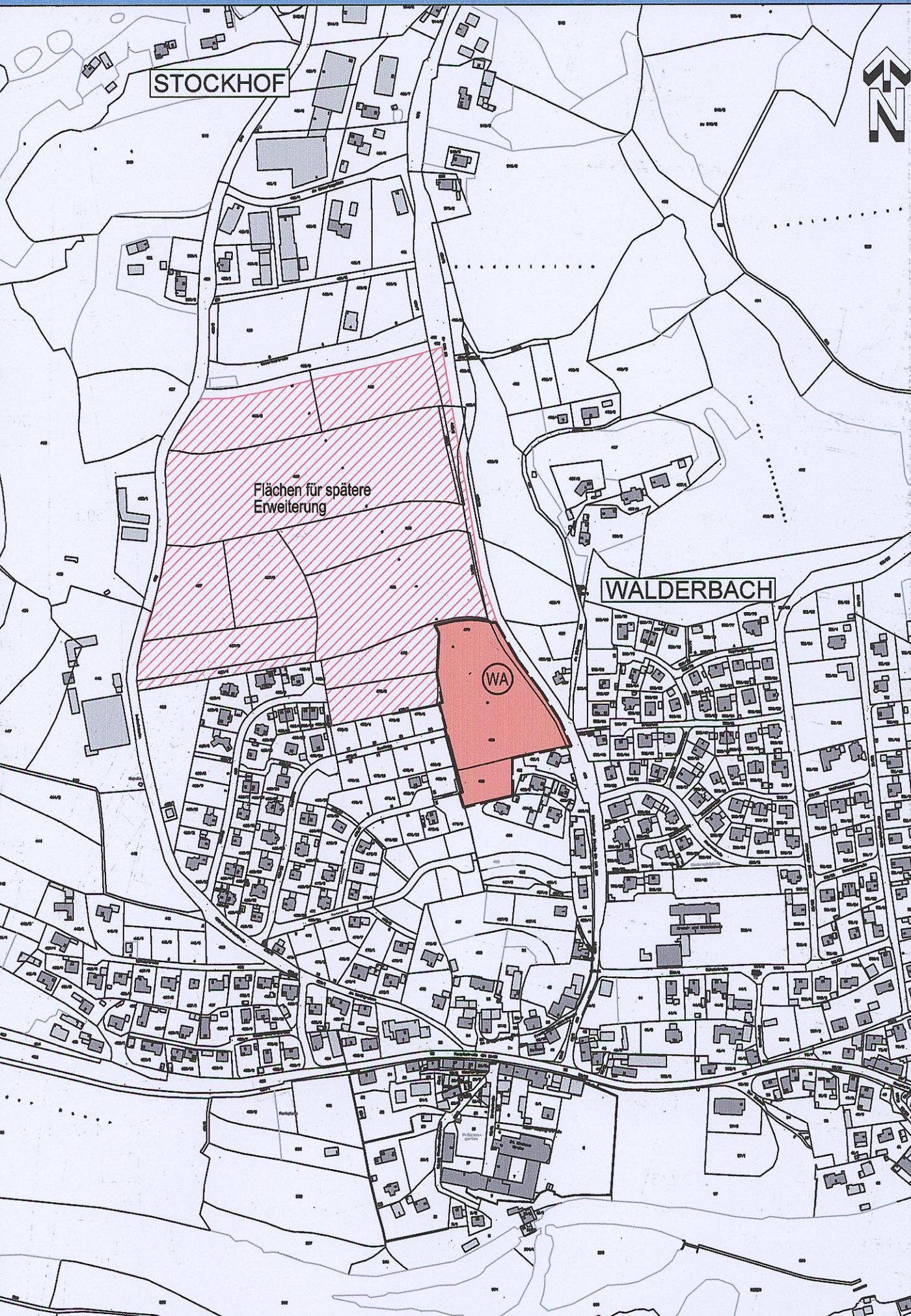
*B.Nr. 35.01.13  
Beratungskraft: 17.05.2016  
Jg. 50*

ENTWURF:	26.11.2015
ÄNDERUNG:	25.02.2016
ÄNDERUNG:	12.05.2016
<b>GEMEINDE :</b>	<b>WALDERBACH</b>
<b>LANDKREIS :</b>	<b>CHAM</b>
<b>REG. - BEZIRK :</b>	<b>OBERPFALZ</b>

# LAGEPLAN M 1:1000



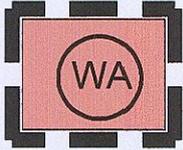
# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



# 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 BauNVO1990)

WA

1. Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)



Geschoßflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0.4

Grundflächenzahl, Höchstmaß

III

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)



Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, provisorischer  
Wendehammer (wassergebundene Decke, späterer Rückbau bei Erweiterung)



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Multifunktionsfläche b= 2,50 m (Versickerungsfähig)



Straßenbegleitgrün (öffentlich)



Fußwegbegleitgrün b= 0,50 m (Versickerungsfähig)

Fußweg b= 2,0 m (Versickerungsfähig)

Fußwegbegleitgrün b= 0,50 m (Versickerungsfähig)

↔  
 Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Freizuhaltendes Sichtfeld (Annäherungssicht) nach RAS-K-1 88/93

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



Bäume zu erhalten

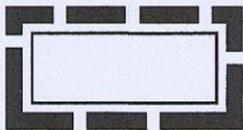


6-reihige Heckenpflanzung nach Pflanzliste



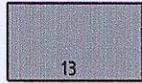
Grünflächen öffentlich

5. Sonstige Planzeichen



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

# Planliche Hinweise



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude

4.82/4

Flurnummern

1

Parzellennummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



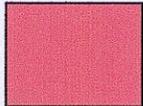
Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien aus GPS-Vermessung



Gebäude geplant (Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben)



Garage geplant mit Einfahrtsrichtung  
(Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben)



Flächen für spätere Erweiterung

## 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	III
o ED	

### 2. Höhe baulicher Anlagen

**Definition:** Als Gebäudehöhe gilt die Höhe von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachfirst.

für Wohngebäude:	max. 9,00 m
für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports und Holzschuppen:	max. 4,00 m

### 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 Ausführung:	Grundsätzlich sind alle Einfriedungen vor- bzw. zu hinterpflanzen. Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, Hanichelzaun, Metallzäune korrosionsfrei Für straßenseitige Einfriedungen sind nur Holzmaterialien zulässig.
Zaunhöhe:	max. 1,20 m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig
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 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.

## 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 Ebenarten. 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 sowie Thujen.

### 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 0,50 m Abstand, über 2,00 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

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.

Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.

Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen. 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 die Verlängerung der bestehenden Ortsstraße "Quellweg" und der Kreisstraße „Stockhofer Straße“ (CHA 23) 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

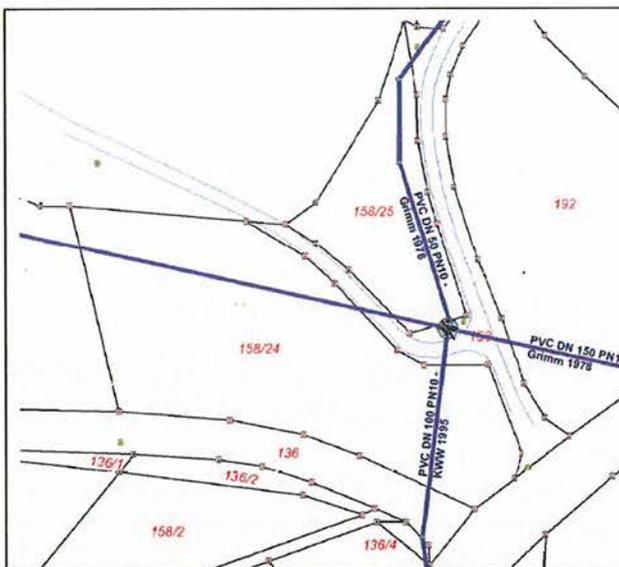
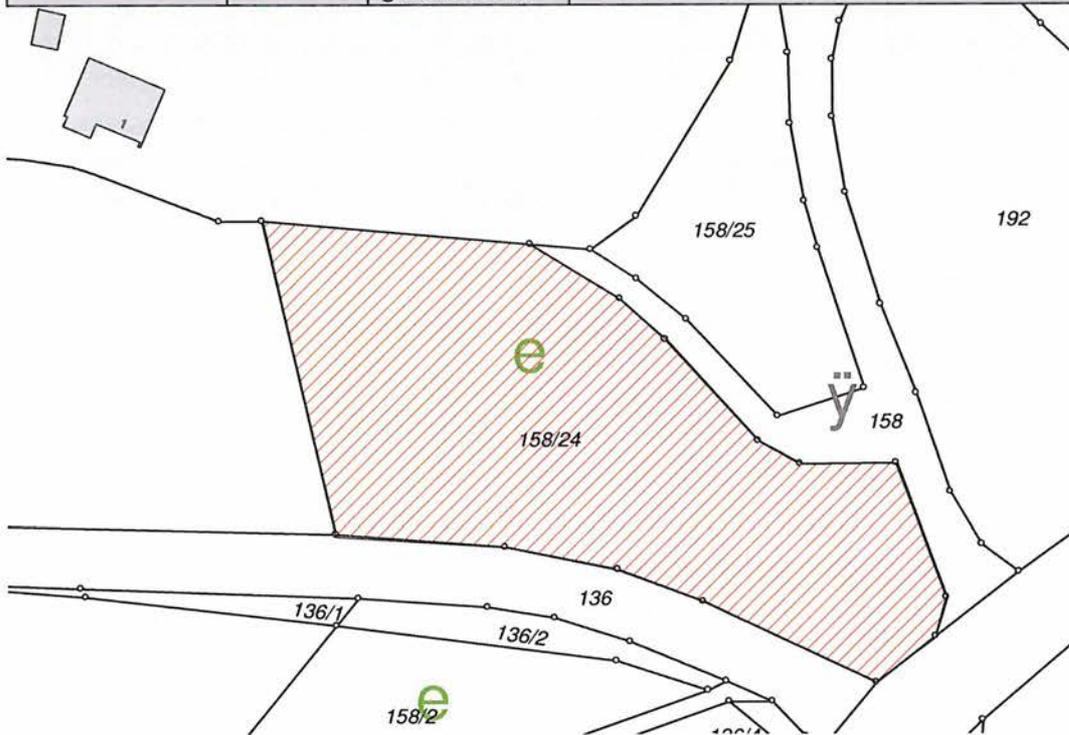
Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den festgesetzten Ausgleichsflächen bereitzustellen. Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials zu achten. Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:

Kompensationsfaktor	0,4
Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt)
Ausgleichsflächenbedarf	5.746 m <sup>2</sup>

Wegen der Flächenaufteilung wird auf den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:

Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion
Ausgleichsfläche innerhalb Baugebiet (	49 m <sup>2</sup> 24 m <sup>2</sup> 182 m <sup>2</sup>	Intensiv genutztes Grünland	<ul style="list-style-type: none"><li>• Öffentliche Grünflächen (Dauerwiese)</li><li>• Gehwegbegleitgrün (Dauerwiese)</li><li>• Öffentliche Grünfläche (Dauerwiese)</li></ul>
FINr. 158/24 Gmk Kirchenrohrbach	4.704 m <sup>2</sup>	Intensiv genutztes Grünland	<ul style="list-style-type: none"><li>• Extensiv genutztes Grünland mit jährlich einmaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes (Je nach Nährstoffvorrat ist das Grünland anfangs evtl. 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.)</li><li>• Pflanzung einer 5-reihigen Hecke an der Westseite des Grundstücks</li></ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflanzung einer 3-reihigen Hecke an der Nordseite des Grundstücks</li> <li>• Pflanzung von drei Einzelbäumen an der Grundstücksnordseite</li> <li>• Pflanzung von drei Hochstammobstbäumen entlang der südlichen Grenze zur Steigerung der ökologischen Attraktivität der Ausgleichsfläche</li> <li>• Biotopverbund</li> </ul>
	787 m <sup>2</sup>		Zuschlag wegen der besonderen Bedeutung der auf FINr. 158/24 Gmk Kirchenrohrbach durchzuführenden Maßnahmen
	5.746 m <sup>2</sup>	Gesamtausgleichsfläche	



Im Bereich der Ausgleichsfläche auf der FINr. 158/24 Gmk Kirchenrohrbach befindet sich eine Versorgungsleitung der Kreiswerke, DN 150 PVC. Die im Lageplan gekennzeichnete Leitungstrasse ist im Abstand von 3,0 m beiderseits von jeglicher Baumbepflanzung freizuhalten.

## Textliche Hinweise

Bodenschutz	<p>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.</p>
Denkmalschutz	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbe- reich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrück- lich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzu- weisen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüg- lich 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 Arbeits- verhältnisses 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 um- gehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmal- pflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p>
Einfahrtsbereiche	<p>Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist von der Ortsstraße „Quellweg“ und der Kreisstraße „Stockhofer Straße“ (CHA 23) aus gesichert.</p>
Freiflächengestaltung	<p>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 gewähr- leisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.</p>
Grundwasser	<p>Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Bauherren beabsichtigen ver- mehrt die Nutzung von Erdwärme bzw. Grundwasserwärmepumpen. Es wird emp- fohlen durch geeignete Bohrungen oder Schürfen den Untergrund bzw. den Grund- wasserstand vorab zu erkunden. In diesem Zusammenhang kann auch die Sicker- fähigkeit des Untergrundes bestimmt werden, die wiederum für die geplante Nie- derschlagswasserbeseitigung 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 Ri- golensysteme zulässig.</p>

Grundwasserschutz	<p>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.</p>
Lärmschutzmaßnahmen	<p>Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.</p>
Leuchtmittel	<p>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.</p>
Nachbarschaftsrecht	<p>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</p>
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“ (TRENOG) 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 belästigende 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 Schich-</p>

	<p>tenwasser 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 Rückhaltevorrichtungen 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 hiervor, 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>
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 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.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.</li> <li>b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.</li> </ol>

	c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
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	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).

# Präambel

## Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heuweg 5“ der Gemeinde Walderbach

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) 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 22.12.2015 (GVBl S. 458) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl S. 296) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 12.05.2016 den Bebauungsplan „Am Heuweg 5“ als Satzung beschlossen.

### §1

#### Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Heuweg 5“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und den Verfahrensvermerken vom 12.05.2016 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### §2

#### Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 12.05.2016
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 12.05.2016
3. Textliche Festsetzungen vom 12.05.2016

### §3

#### Inkrafttreten

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

Walderbach, 17.05.2016

  
Höcherl  
1. Bürgermeister



# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 24.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heuweg 5“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 25.09.2015, angeschlagen an der Amtstafel am 25.09.2015, ortsüblich hingewiesen.

In der Sitzung vom 26.11.2015 wurde beschlossen den Umfang des Gebietes zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heuweg 5“ zu erweitern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 14.12.2015, angeschlagen an der Amtstafel am 14.12.2015, ortsüblich hingewiesen.

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

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 26.11.2015 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 26.11.2015 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 25.01.2016 bis einschließlich 24.02.2016 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 14.01.2016, angeschlagen an der Amtstafel am 14.01.2016, ortsüblich hingewiesen.

## 3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 25.02.2016 behandelt.

## 4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.02.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis 10.04.2016 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.02.2016, angeschlagen an der Amtstafel am 29.02.2016, 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 12.05.2016 behandelt.

## 6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss vom 12.05.2016 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.2016 als Satzung beschlossen.

## 7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 17.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Mitgliedsgemeinde Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.