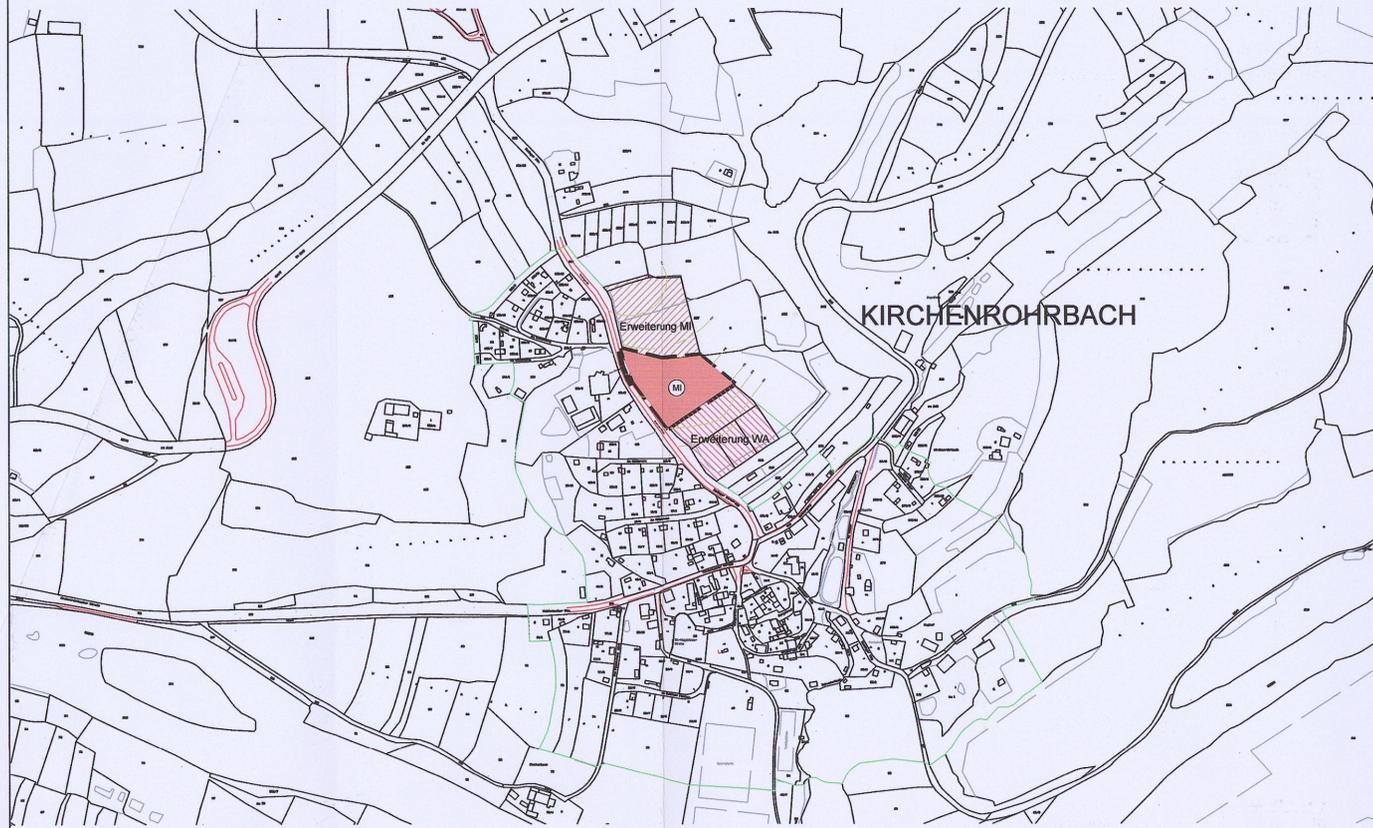


ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO1990)

MI 1. Mischgebiet (§6 BauNVO 1990)

0,9 Geschößflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0.6 Grundflächenzahl, Höchstmaß

III Anzahl der Vollgeschöße, Höchstmaß

o Offene Bauweise

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

Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)

4. Grünflächen

Grünflächen (privat) Breite 5.0 m umlaufend
mit drei-reihige Hecke alle 15 m einen
groß- oder mittelkronigen Baum pflanzen

5. Sonstige Planzeichen

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

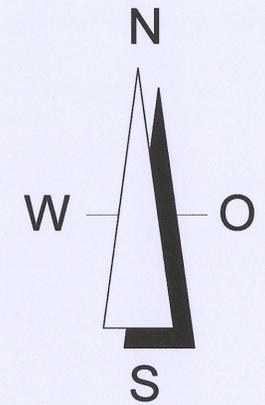
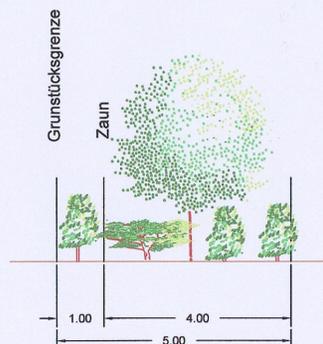
Sichtdreieck (von Bebauung frei zu halten)

Planliche Hinweise

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Flurnummern
- Parzellennummern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien aus GPS-Vermessung
- Spätere Erweiterungen MI
- Spätere Erweiterungen WA

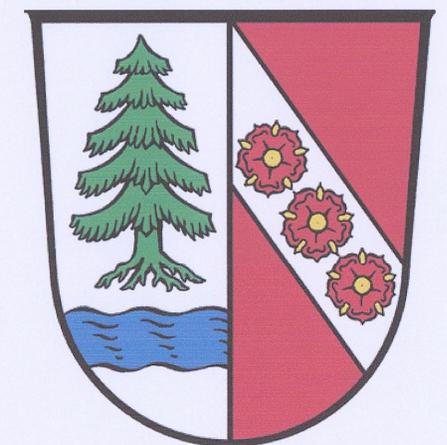
Beispiele:

1. Eingrünung



BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN

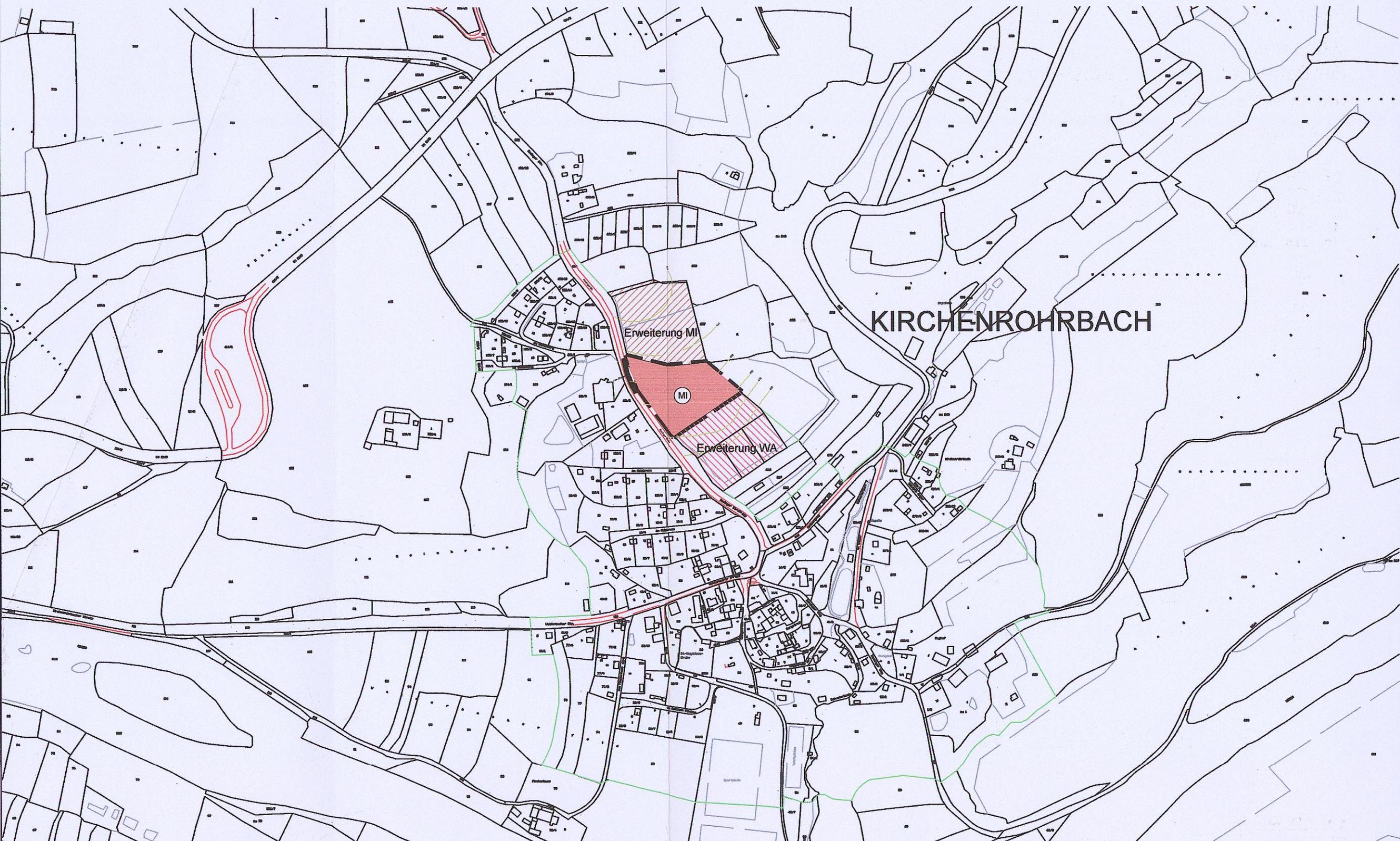
MISCHGEBIET KIRCHENROHRBACH-
AN DER RODINGER STRASSE



ENTWURF:
GEÄNDERT:
GEÄNDERT:
GEMEINDE :
LANDKREIS :
REG. - BEZIRK :

16.10.2014
22.01.2015
19.03.2015
WALDERBACH
CHAM
OBERPFALZ

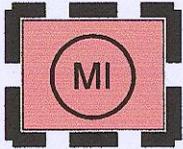
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



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 Mischgebiet (§ 6 BauNVO1990)

MI

1. Mischgebiet (§6 BauNVO 1990)



Geschoßflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0.6

Grundflächenzahl, Höchstmaß

III

Anzahl der Vollgeschoße, Höchstmaß

o

Offene Bauweise

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



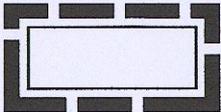
Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.4,11 und Abs.6 BauGB)

4. Grünflächen

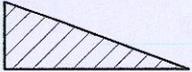


Grünflächen (privat) Breite 5.0 m umlaufend mit drei-reihige Hecke alle 15 m einen groß- oder mittelkronigen Baum pflanzen

5. Sonstige Planzeichen

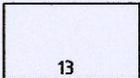


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Sichtdreieck (von Bebauung frei zu halten)

Planliche Hinweise



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude

482/4

Flurnummern

1

Parzellennummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien aus GPS-Vermessung



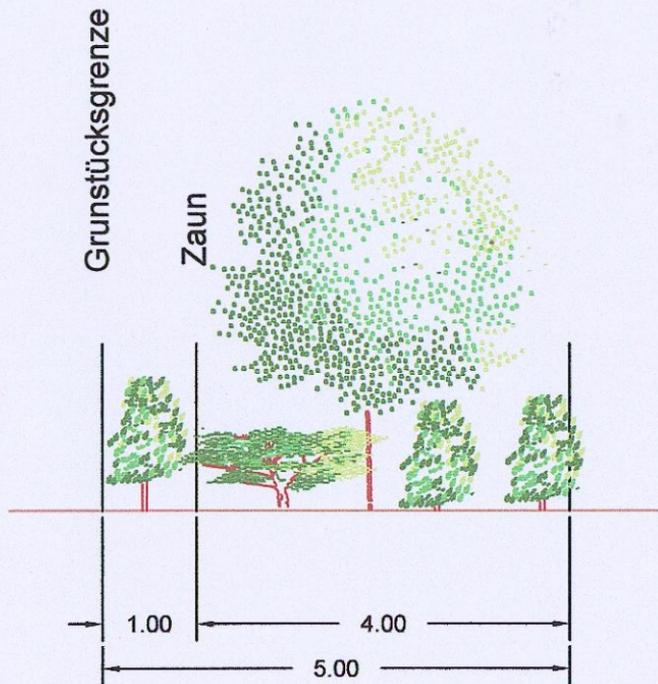
Spätere Erweiterungen MI



Spätere Erweiterungen WA

Beispiele:

1. Eingrünung



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan
„Mischgebiet Kirchenrohrbach - An der Rodinger Straße“

A) Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,6	max. 0,9

2.2 Zahl der Vollgeschosse

III	max. III
-----	----------

2.3 Bauweise:

o	offene Bauweise (max. 30 Meter)
---	---------------------------------

2.4 Nicht überbauten Flächen

Für die nicht überbauten Flächen gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

3. Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine detaillierte Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

4. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.

5. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO.

5.1.1 Hauptgebäude

Dachneigung:	max. 36°
Zulässige Dachform	Satteldach; Krüppelwalmdach; Flachdach; Pulldach Zeltdach
Dachdeckung:	Dachziegel naturrot (Ziegel- oder Betondachsteine); zugelassen sind auch Dachziegel in anthrazit oder schwarz; Blechdeckung matt beschichtet; matte Dachplatten bei PD/FD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Dachüberstand:	max. 1,20 m;

Dachgauben	mit max. 4 m ² Ansichtsfläche ab 32° Dachneigung, Abstand von der Giebelwand mind. 2,50 m;
Haustypen	U+E+D als Höchstmaß (Untergeschoss + Erdgeschoss und Dachgeschoss); E+I als Höchstmaß (Erdgeschoss und Obergeschoss)
Wandhöhe	max. 7,50 m (talseits); als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

5.1.2 Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude):

Ausführung	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Ausnahme: Begrüntes Flachdach. Carports sind zulässig.
Standort	Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen regelt sich nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO.
Wandhöhe	Garagen die keine Grenzgaragen sind, müssen aus optischen Gründen in ihrer Höhenentwicklung den Hauptkörpern nachgeordnet sein (max. 4,50 m mittlere Wandhöhe)

5.1.3 Außenwände

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, in Holz, als Fertigteilenelemente (kein Waschbeton) oder als Verkleidungen zulässig (Wärme gedämmte Metallpaneele).

Farbgebung: Farbgebung in gedeckten Tönen nach gestalterischem Konzept. Farbabstimmung erforderlich.

Tür- und Toranlagen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

5.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Bauquartiere hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten / Ausfahrten zu erfolgen.

5.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 BayBO. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront bis max. 1,5 m² zulässig. Lichtreklamen und 'Nasenschilder' sind unzulässig.

5.5 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzlatenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Gitterzaun;
Zaunhöhe:	max. 2,0 m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig

5.6 Gestaltung des Geländes

Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1: 1,5 an das Gelände anzuschließen.

5.7 Auffüllungen / Abgrabungen sowie Stützmauern

Erforderliche Auffüllungen / Abgrabungen sind terrassenförmig als Trockenmauern oder mit Pflanztrögen und max. sichtbaren Mauerhöhen von max. 1,20 m und mit Bermenbreiten von max. 3,0 m zulässig. Von Trockenmauern aus Betonfertigteilen wie z.B. Betonringe insbesondere mit grellen Farben wird abgeraten. Zulässig sind auch Betonmauern mit max. sichtbaren Mauerhöhen von 1,20 m, die jedoch hinter- bzw. vorgepflanzt werden müssen. An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig (Mindestabstand: 5,0 m). Ausnahme: Grundstückszufahrten

Stützmauern sollen bepflanzt werden, um sie gut einzubinden. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. 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.

5.8 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind bei Haupt- und Nebengebäuden zugelassen.

5.8 Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Bei zulässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist je Mitarbeiter ein Stellplatz auszuweisen. Der Garagenabstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 5,0 m. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

5.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zugelassen. Sobald deren Standorte und Dimensionen bekannt sind, sind die erforderlichen Grundstücke gegebenenfalls herauszumessen (Trafos, Wasserversorgung, Pumpstation o. ä.).

6. Niederschlagswasser / Dachflächenwasser

Auf Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Privatgrundstücken versickern. Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Rückhaltegräben) sind auf dem Grundstück zu errichten. Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen. Überschüssiges und nicht versickerungsfähiges Dachflächenwasser kann nach Rücksprache mit dem Entsorgungsunternehmen über eine vom Grundstückseigentümer zu errichtende Rückhalteeinrichtung der Mischwasserkanalisation gedrosselt zugeführt werden.

7. Beleuchtung

Es ist nur insektenunschädliche Beleuchtung zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

8. Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist an die Wasserversorgungsanlage der Kreiswerke Cham anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Planungsgebiet selbst im Mischsystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage an die vorhandene Abwasserleitung zu erfolgen.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

10. Fassadengestaltung

Von grellen Farben wird abgeraten. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig. Für die Berankung von Fassaden sind alle Parthenocissusarten (Wilder Wein) sowie Obstspaliere geeignet. Die Begrünung von Fassaden wird durch alle Formen von Kletterpflanzen zugelassen.

11. Regenwassernutzung

Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden, (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserbehälter muss über einen freien Auslauf (DIN 1988 bzw. DIN EN 1717) mit Trinkwasser gespeist werden.

12. Versiegelung

Flächenversiegelungen werden nur insoweit zugelassen, wie diese gesetzlich gefordert werden oder wegen der Nutzung des Geländes (z. B. als Lagerplatz oder der Belastung durch Schwerlastverkehr bei privaten Verkehrsflächen) als notwendig erachtet wird. Die übrigen Befestigungen sind so zu gestalten, dass sie wasserdurchlässig sind, z.B. Granitpflaster mit breiter Fuge, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen.

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Mischgebiet Kirchenrohrbach - An der Rodinger Straße“

B) Grünordnungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

1. Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit unversiegelten oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Im Sinne des Bodenschutzes ist wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen und vergleichbare Beläge.

2. Durchgrünung

Bestehender Gehölzbestand ist vor und während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen. Grundlage hierfür bildet die DIN 18920 in der jeweils neuesten Fassung.

Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 300 qm mind. ein Laubbaum standortgemäßer bzw. heimischer Art, gepflanzt werden (einheimischer Laub- oder Obstbaum). Im Geltungsbereich ist ein mindestens 5,0 m breiter Grünstreifen mit Großbäumen und Sträucher zu bepflanzen (3-reihige Heckenpflanzung mit einem Reihenabstand von 1,25 m – 1,50 m, alle 10 m ein Laubbaum)

2.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sowie die nicht anderweitig für betriebliche Zwecke genutzten Flächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanzflächen oder Wiesenflächen auszubilden.

2.2 Straßenraumbegrünung

Die ergänzende Begrünung des öffentlichen Straßenbegleitgrünes mit Einzelgehölzen erfolgt an den empfohlenen Standorten mit Arten entsprechend Artenliste 11.5. Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

2.3. 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.

2.3.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichende Arten.

2.3.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderlich Flächige Pflanzung: vHei, 200-225

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

und vergleichende Arten. Zulässig ist auch die Pflanzung von Obstbäumen StU 7-8.

2.3.3 Sträucher

vStr, mind. 4 Triebe, 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus racemosa	Roter Holunder

und vergleichende Arten.

2.3.4 Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten.
- Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaums. Kugel- und Bonsaiformen sowie Thuja.
- Ausdrücklich verboten ist die Pflanzung von Nadelbäumen.

2.3.5 Einfriedungen

Sockel und Gartenmauern sind nicht erlaubt. Werden Maschendrahtzäune oder Gitterzäune verwendet, sind diese mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen. In sicherheitsrelevanten Fällen wird als Ausnahme eine Zaunhöhe von max. 2,0 m erlaubt. Werden Holzzäune gestrichen, so dürfen keine deckenden Farben und keine giftigen, umweltschädlichen Lasuren verwendet werden.

2.3.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der jeweils gültigen Fassung der BayBO. Artikel 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt). nicht zur Anwendung" (verkürzte Abstandsflächen).

3. Pflanz- und Saatarbeiten

Die Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, wobei im Bereich der Pflanzflächen ein Oberbodenauftrag von mindestens 0,40 m, im Bereich von Rasen- und Wiesenflächen von mindestens 0,10 m zu erfolgen hat. Bei Baumpflanzungen können in die Baumgruben bis zu 0,60 m eingebracht werden.

4. Pflege der Gehölzpflanzungen

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Eingrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind Nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

5. Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist innerhalb der, durch Planzeichen festgesetzten, Ausgleichsflächen bereitzustellen. Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterial zu achten, für ausfallende Gehölze besteht eine Wiederanpflanzungspflicht. Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:

Bruttobaugebietsfläche	7.509 m ²
Kompensationsfaktor	0,4
Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt).
Ausgleichsflächenbedarf	3.003 m ²

Zufahrtbereich	180 m ²
Kompensationsfaktor	3,0
Gebietstyp	Flachlandbiotop - 6840-0028-015; Ranken und Heckenstrukturen nördlich und östl. Kirchenrohrbach Zufahrtbereich zum Baugebiet (Teilfläche FINr. 202 Gmk Kirchenrohrbach)
Ausgleichsflächenbedarf	540 m ²

Wegen der Flächenaufteilung wird auf die Zusammenstellung sowie den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:

Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion
Baugebietseingrünung und private Grünflächen	3.840 m ²	Intensiv genutztes Ackerland	Heckenstruktur mit standort-heimischen Gehölzen bepflanzt; Grünfläche mit standortheimischen Gehölzen und Streuobstbäumen bepflanzt; Trockenrasenstandort mit natürlichem Anflug
Gesamtausgleich	3.840 m ²		



Rot gekennzeichnete Fläche = Lage der Ausgleichsfläche

Textliche Hinweise

Bebauungsplan

„Mischgebiet Kirchenrohrbach - An der Rodinger Straße“

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 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	<p>Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist von der Ortsstraße „Rodinger Straße“ 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 gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.</p>
Grundwasser	<p>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.</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.</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 (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 belästigende Nachteile anderer Grundstücke entstehen.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt an einer leicht nach Süden geneigter 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 hiervor, 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 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 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 Schmutzwasserkanalisation 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"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. 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</p>

	<p>Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <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.
Wasserversorgung	Bei einer Parzellierung der Erweiterungsfläche ist ausreichend Grund zur Leitungsverlegung einzuplanen. Hinterliegergrundstücke können nur erschlossen werden, wenn eine Leitungsverlegung in öffentlichem Grund über eine angemessene Länge möglich ist, oder eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Cham -Kreiswerke Cham (gemäß Entwurf der Kreiswerke) eingetragen ist.
Wild abfließendes Wasser	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).

Übersichtslageplan

Bebauungsplan
„Mischgebiet Kirchenrohrbach - An der Rodinger Straße“

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung von Luftbildern und Darstellung der Lage des Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes „Mischgebiet Kirchenrohrbach – An der Rodinger Straße“



Ing.-Büro Krischan Maier
Falkensteiner Straße 1
93426 Roding

Erstellt	16.10.2014
Geändert	22.01.2015
Gerändert	19.03.2015

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Kirchenrohrbach - An der Rodinger Straße“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17.10.2014, angeschlagen an der Amtstafel am 17.10.2014, ortsüblich hingewiesen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.10.2014 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 16.10.2014 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.11.2014 bis 22.12.2014 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.11.2014, angeschlagen an der Amtstafel am 12.11.2014, ortsüblich hingewiesen.

3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 22.01.2015 behandelt.

4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.01.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2015 bis 10.03.2015 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.01.2015, angeschlagen an der Amtstafel am 29.01.2015, 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 19.03.2015 behandelt.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss vom 19.03.2015 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2015 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 30.04.2015 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.

Präambel

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Kirchenrohrbach - An der Rodinger Straße“ 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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) 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 22.07.2014 (GVBl S. 286) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl S. 478) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 19.03.2015 den Bebauungsplan „Mischgebiet Kirchenrohrbach - An der Rodinger Straße“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mischgebiet Kirchenrohrbach - An der Rodinger Straße“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und den Verfahrensvermerken vom 19.03.2015 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 19.03.2015
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 19.03.2015
3. Textliche Festsetzungen vom 19.03.2015

§3

Inkrafttreten

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

Walderbach, 30.04.2015



Höcherl
1. Bürgermeister

