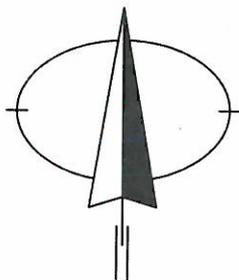


Kirchenrohrbach

WA
MI

Übersichtslageplan

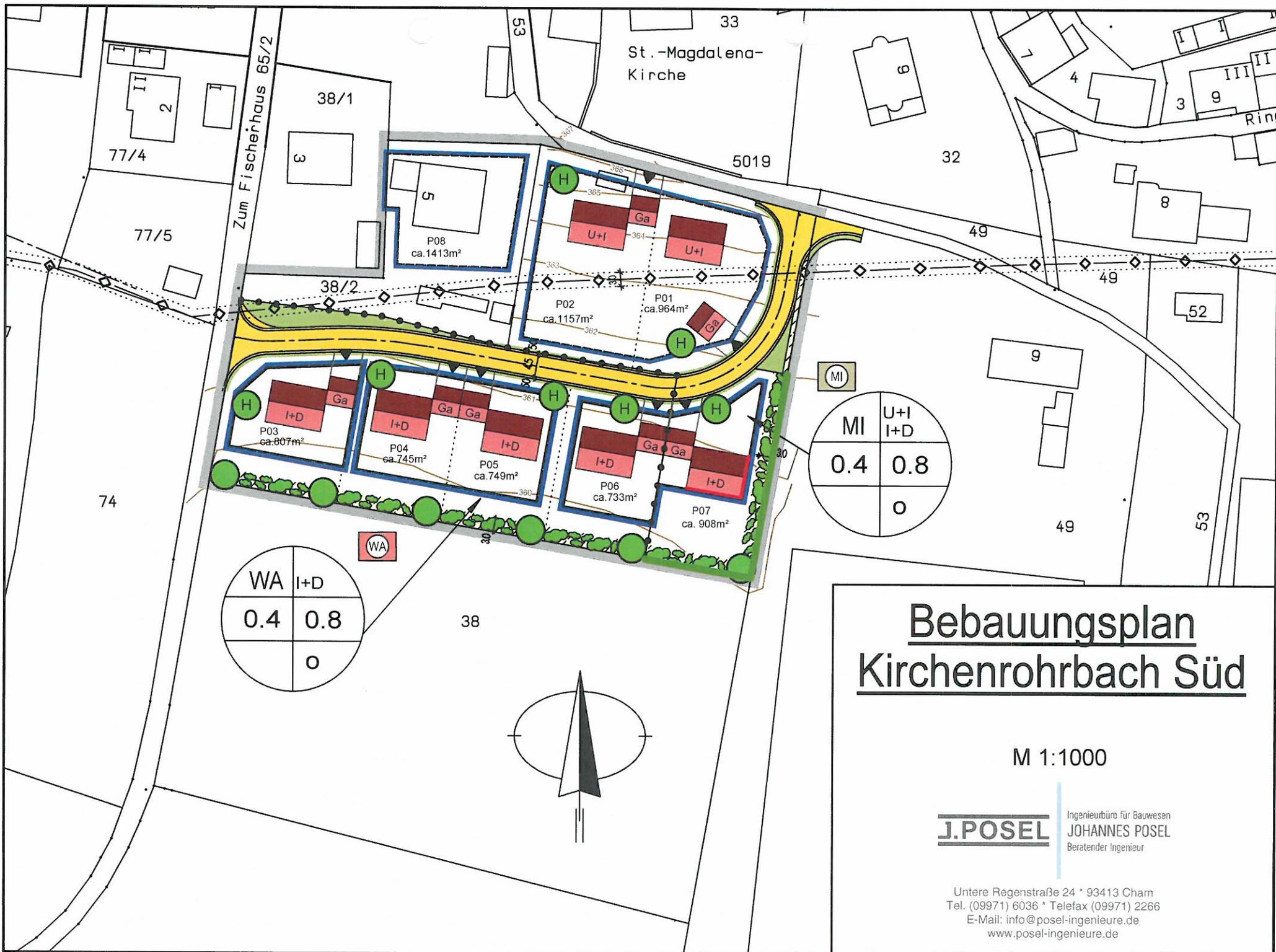
M 1:5000



J. POSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de



Bebauungsplan Kirchenrohrbach Süd

M 1:1000

J. POSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

A. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (PlanzV 90)



Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)



Mischgebiete (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (PlanzV 90)

U+I Als Höchstgrenze Untergeschoß und Erdgeschoß
(als Vollgeschoß nach BayVO)

I+D Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß
(als Vollgeschoß nach BayBO)

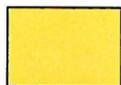
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (PlanzV 90)

o Offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen (PlanzV 90)



Straßenverkehrsflächen

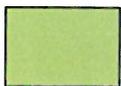


Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Einfahrt

5. Grünflächen (PlanzV 90)



Öffentliche Grünflächen



Privater Grünstreifen

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (PlanzV 90)



geplante Private Bäume
(innerhalb privatem Eingrünungsstreifen)



geplante Gehölzpflanzung



privater Eingrünungsstreifen

7. Sonstige Planzeichen (PlanzV 90)

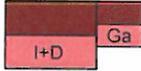
Ga geplanter Garagenstandort



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplans



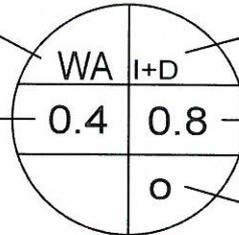
Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzung



geplante Gebäude, Firstrichtung
nicht zwingend vorgeschrieben

WA = Allgemeines Wohngebiet
(§4 BauNVO)

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)



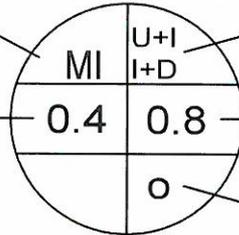
I+D = Zahl der Geschosse
(Höchstgrenze)

GFZ (Geschossflächenzahl)
(Höchstgrenze)

Offene Bauweise

MI = Mischgebiete
(§6 BauNVO)

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)



Zahl der Geschosse
(Höchstgrenze)

GFZ (Geschossflächenzahl)
(Höchstgrenze)

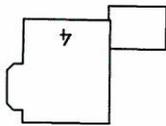
Offene Bauweise

— "passiver" Schallschutz

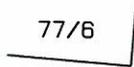
— "aktive" Schallschutzmaßnahme

B. Hinweise und nachträgliche Übernahmen

(zum Bebauungsplan)



bestehendes Gebäude
mit Angabe der Hausnummer



bestehender Grenzverlauf
mit Angabe der Flurnummer



vorgeschlagener Grenzverlauf

P02

Parzellennummer



vorgeschlagener Standort für private
Hausbäume auf privater Gartenfläche
(Abstand zur Grundstücksgrenze
mindst. 2.0m)



einzutragendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen
mit Schutzstreifen

(Wohngebäude, Garagen und der Neubau von Nebengebäuden
im Schutzstreifen sind nicht zulässig)

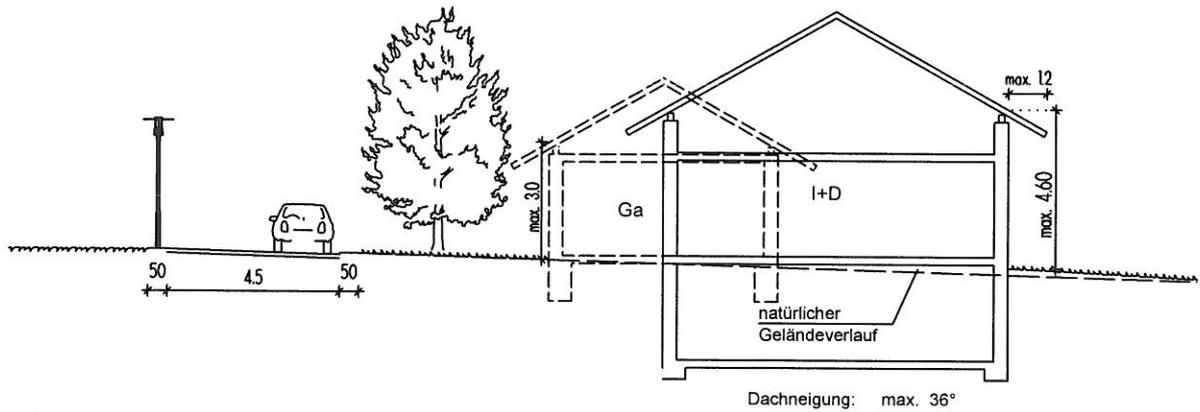


Höhenlinie

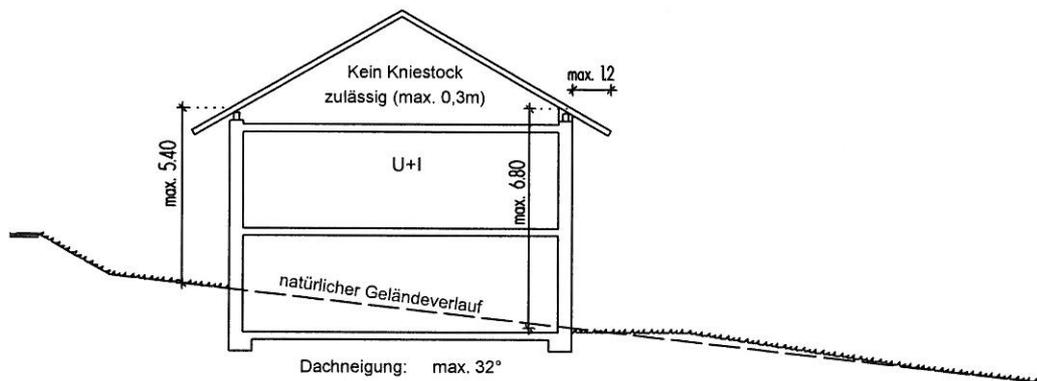
Regelbeispiele

M 1 : 200

Schnitt A - A (Beispiel I+D)



Schnitt B - B (Beispiel U+I)



Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

Bebauungsplan

Planliche Festsetzungen

Regelbeispiele

Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Maß der baulichen Nutzung
- 3 Firstrichtung
- 4 Führung von Versorgungsanlagen
- 5 Örtliche Bauvorschriften
- 6 Niederschlagswasser / Dachflächenwasser
- 7 Beleuchtung
- 8 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung
- 9 Stromversorgung
- 10 Verkehrsflächen, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten
- 11 Durchgrünung
- 12 Pflanz- und Saatarbeiten
- 13 Pflege der Gehölzpflanzungen
- 14 Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

Textliche Hinweise

- Freiflächengestaltung
- Bodenschutz – Schutz des Oberbodens, Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen
- Leuchtmittel
- Nachbarschaftsrecht
- Denkmalschutz
- Grundwasserschutz
- Telekom
- Niederschlagswasser
- Einfahrtsbereiche
- Versiegelung
- Stellplatznachweis
- Stromversorgung
- Übersichtslageplan

Begründung

- 1 Lage und Raumbezug
- 2 Geltungsbereich
- 3 Ziel und Zweck der Planung
- 4 Rahmenbedingungen
- 5 Verfahrenshinweise
- 6 Inhalte und Aussagen zur Planung
- 7 Erschließung
- 8 Immissionsschutz
- 9 Altlasten
- 10 Denkmalschutz
- 11 Brandschutz
- 12 Flächenbilanz
- 13 Erschließungskosten
- 14 Anlass
- 15 Bestandserfassung und Bewertung
- 16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Bilanzierung)

Umweltbericht

- 17 Vorbemerkungen
- 18 Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens
- 19 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung
- 20 Ergänzende Aussagen zur Umweltprüfung

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Satzung

Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan
„Kirchenrohrbach Süd“

A) Bebauungsplan

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

1.1 Parzellen 1,2,7,8

Mischgebiet (§6 BauNVO 1990)

1.2 Parzellen 3,4,5,6

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)

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

(die bereits bestehende Bebauung auf Fl.Nr. 38/2 ist von den folgenden Festsetzungen ausgenommen)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl- GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,4	max. 0,8
WA	max. 0,4	max. 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse

MI	max. II
WA	max. II

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe (WH):

	Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude)	Hauptgebäude
Parzellen 1,2,8	max. 3,0	max. 5,40 bergseitig, max. 6,80 talseitig
Parzellen 3-7	max. 3,0	max. 4,60

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Bauweise:

MI	offene Bauweise
WA	offene Bauweise

2.5 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. Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

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)

(die bereits bestehende Bebauung auf Fl.Nr. 38/2 ist von den folgenden Festsetzungen ausgenommen)

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

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

5.1.1 Zubehöranlagen (Garagen/Carports/Nebengebäude):

Dachneigung:	max. 36°;
Dachdeckung:	alle harten Deckungen; bei PD/FD auch extensive Dachbegrünung zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 0,80 m; bei FD unzulässig
Dachaufbauten:	Sonnenkollektoren zulässig

5.1.2 Hauptgebäude

Dachneigung:	bei I+D max. 36° bei U+I max. 32°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, Blechdeckung matt beschichtet oder matte Dachplatten
Dachüberstand:	max. 1,20 m;
Dachaufbauten:	Sonnenkollektoren zulässig; Dachgauben mit max. 1,5 m ² Ansichtsfäche ab 32° Dachneigung, Abstand von der Giebelwand mind. 2,50 m;

5.1.3 Außenwände

Außenwände sind als verputzte Mauerflächen, in Holz, als Fertigteilelemente (kein Waschbeton) oder als Verkleidungen zulässig (Wärmedämmte 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 sowie ausladende Werbeanlagen (Nasenschilder) sind unzulässig.

5.5 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzlatenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Gitterzaun;
Zaunhöhe:	max. 1,2 m ab fertigem Gelände
Sockel:	nicht zulässig

Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger wie den Igel zu erhalten, sollte der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden mindestens 10 cm betragen. Es wird empfohlen, entlang der Straße nur senkrechte Holzlatenzaune zu verwenden, deren Holz unbehandelt oder mit nichtdeckenden Lasuren gestrichen sein sollte.

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.

Grundsätzlich sind Abgrabungen bis maximal 0,80 m und Aufschüttungen bis maximal 1,00 m zulässig. Stützmauern im Bereich baulicher Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über Gelände-

oberfläche zulässig. Stützmauern sollen bepflanzt werden, um sie gut einzubinden. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern im Bereich von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von unter 1,0 m von der Grenze sind unzulässig. 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.

5.7 Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren auf Gebäudedächern oder in Fassaden integriert, sind zugelassen.

5.8 Garagen und Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen. Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mindestens zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mindestens 4 Stellplätze und bei einer Einliegerwohnung zusätzlich ein Stellplatz 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 herauszumessen (Trafos, Wasserversorgung, Pumpstation o. ä.).

Der Neubau von Nebenanlage innerhalb des eingetragenen Leitungsschutzstreifens ist nicht zulässig.

5.10 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Ost- und Südseite eines Wohngebäudes der Parzelle 7 sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden im Obergeschoß das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R_{w,res} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Parzelle OG	Fassade	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume im OG erf. R _{w,res} in dB(A)
7	Süd Ost	55	I	30

- (2) Bei ausgebautem Dachgeschoss mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 10 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Sofern das MI-Teilgebiet ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird, wird entlang der östlichen und südlichen Parzellengrenze der Parzelle 7 eine Schallschutzmaßnahme mit einer Abschirmhöhe von mindestens 1,5m über Geländeniveau festgesetzt.

6. Niederschlagswasser / Dachflächenwasser

Auf Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Privatgrundstücken versickert werden. Rückhaltungsmöglichkeiten (z.B. Rückhaltungsmulden) sollen auf dem Grundstück errichtet werden. Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

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 Trennsystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage an die vorhandene Abwasserleitung zu erfolgen.

9. Stromversorgung

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

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan
„Kirchenrohrbach Süd“

B) Grünordnungsplan

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

10. 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 un- 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.

11. Durchgrünung

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

11.1. 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.

11.2 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.

11.3. 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.

11.3.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich

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

und vergleichende Arten.

11.3.2 Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-18, 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.

11.3.3 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.

11.3.4 Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie zum Beispiel Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadelige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten.
- b) 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.

Zulässig ist auch die Pflanzung von Obstbäumen. Ausdrücklich verboten ist die Pflanzung von Nadelbäumen.

12. 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 0,20 m zu erfolgen hat. Bei Baumpflanzungen können in die Baumgruben bis zu 0,60 m eingebracht werden.

13. 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.

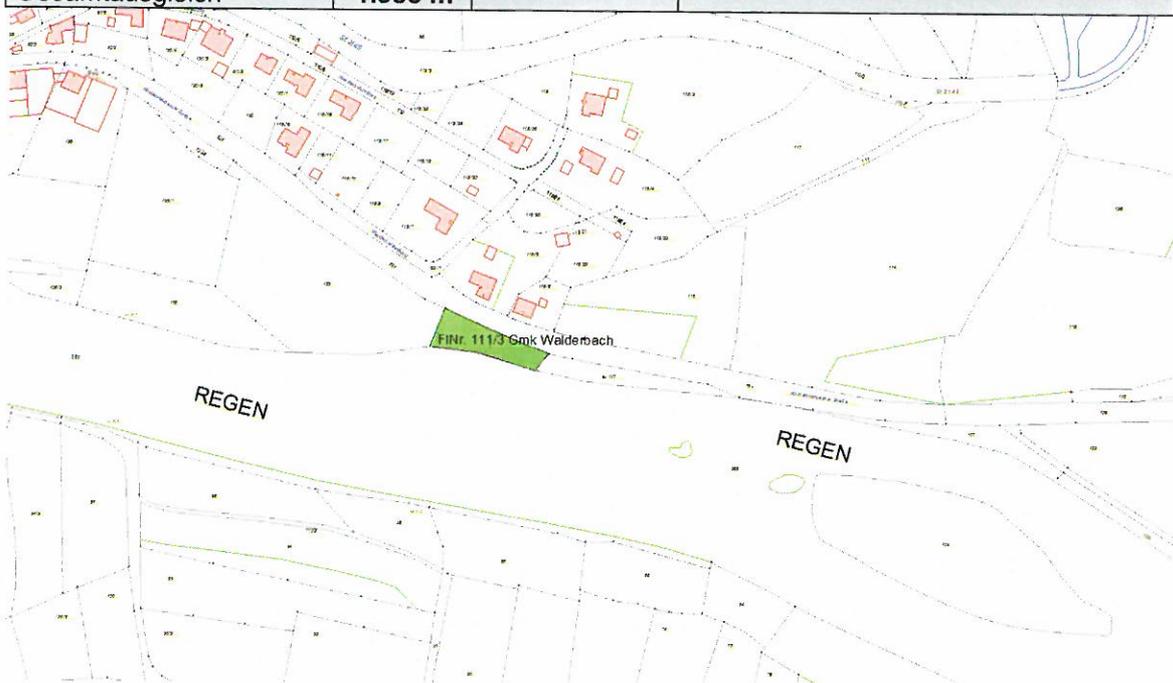
14. Festsetzung Ausgleichsflächenbedarf

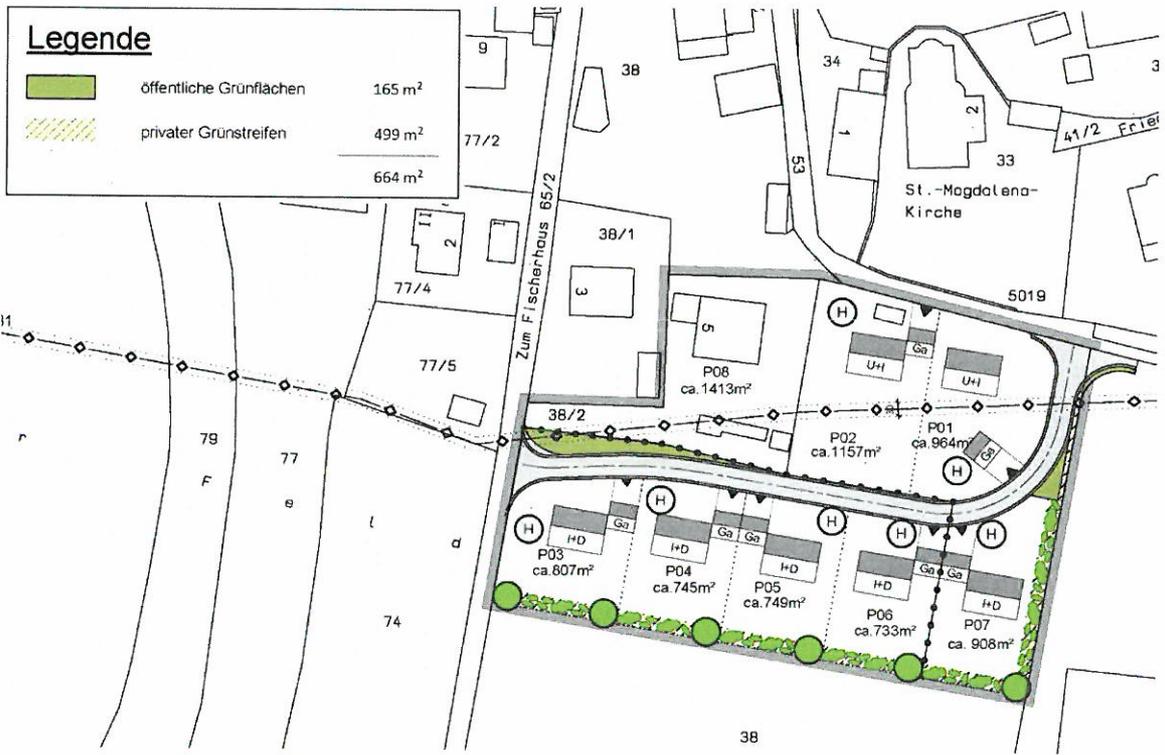
Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist innerhalb der, durch Planzeichen festgesetzten, Ausgleichsflächen bereitzustellen. Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu achten. Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:

Kompensationsfaktor	0,4
Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt).
Ausgleichsflächenbedarf	1.825 m ²

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

Bezeichnung	Fläche	derzeitige Beschaffenheit	künftige Funktion
Baugebietseingrünung (privat)	499 m ²	Intensiv genutztes Ackerland	Heckenstruktur mit standort-heimischen Gehölzen, bepflanzt
Öffentliche Grünflächen	165 m ²	Intensiv genutztes Ackerland	Heckenstruktur mit standort-heimischen Gehölzen, bepflanzt
Gemeindliches Grundstück Fl.Nr. 111/3 Gmk Walderbach	1.319 m ²	Intensiv genutztes Grünland	Brachlandfläche im Zusammenhang mit dem Radweg von Walderbach nach Kirchenrohrbach.
Gesamtausgleich	1.983 m²		





Dipl.- Ing. Johannes Posel
 Untere Regenstraße 24
 93413 Cham

Fassung vom 25.10.2012
 geändert 08.02.2013
 geändert 27.03.2013

Textliche Hinweise

Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“

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.
Bodenschutz; Schutz des Oberbodens; Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen	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.
Leuchtmittel	Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutze der Insekten sind zu verwenden.
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
Denkmalschutz	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekanntere 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>
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.
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 Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941/707-6620) 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.

Niederschlagswasser

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.

Zur geordneten Beseitigung der gesammelten Niederschlagswässer ist beabsichtigt, eine eigene Leitung zum vorhandenen Regenüberlaufbecken bei FINr. 77/5 Gmk Kirchenrohrbach zu legen und das anfallende Niederschlagswasser dort in den Ableitungskanal in Richtung Regen zu führen. Das erforderliche Verfahren zur Erlangung der „Beschränkten wasserrechtliche Erlaubnis“ zur Einleitung gesammelter Niederschlagswässer über eine Rohrleitung wird beim Landratsamt Cham beantragt werden.

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 belästigende Nachteile anderer Grundstücke entstehen.

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.

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

	<p>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 Wasserabgabegesetz für die Kreiswerke Cham zu beachten.</p>
Einfahrtsbereiche	Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist über die bestehende Zufahrt von den Ortsstraßen „Walderbacher Straße“ und „Zum Fischerhaus“ gesichert.
Versiegelung	Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
Grundstückszufahrten	Es wird empfohlen, für den Bau aneinandergrenzender Zufahrten zur optischen Aufwertung einen trennenden Grünstreifen von mindestens 1 m Breite vorzusehen. Überdimensionierte, ungegliederte befestigte Flächen können so vermieden werden.
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 Versorgungsanlagen, 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.

Lärmemissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist teilweise Lärmemissionen von angrenzenden Sportanlagen ausgesetzt. Die Geräuschemissionen der Sportanlagen verursachen am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs in der sonntäglichen Ruhezeit am Mittag Überschreitungen des Richtwerts für Allgemeine Wohngebiete nach der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“.

„Aufgrund der Überschreitung des Richtwertes an der Süd- und Ostfassade der Parzelle 7 im Zeitbereich „Ruhezeit Mittag an Sonntagen“ für Allgemeine Wohngebiete, sollte gegebenenfalls die Ausrichtung von Ruheräumen hinsichtlich der Lärmquellen berücksichtigt werden.“

Dipl.- Ing. Johannes Posel
Untere Regenstraße 24
93413 Cham

Fassung vom	25.10.2012
geändert	08.02.2013
geändert	27.03.2013

Satzung zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 27.03.2013 den Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach Süd“ ist der Lageplan mit Begründung, zusammenfassender Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und Verfahrensvermerken vom 27.03.2013 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 27.03.2013
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 27.03.2013

§3 Inkrafttreten

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

Walderbach, 22.04.2013


Höcherl
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 25.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach Süd“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 26.10.2012, angeschlagen an der Amtstafel am 26.10.2012, ortsüblich hingewiesen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.10.2012 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 25.10.2012 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat sich in der Zeit vom 12.11.2012 bis 12.12.2012 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.11.2012, angeschlagen an der Amtstafel am 02.11.2012, ortsüblich hingewiesen.

3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 17.01.2013 behandelt.

4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.02.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2013 bis 19.03.2013 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 07.02.2013, angeschlagen an der Amtstafel am 07.02.2013, 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 27.03.2013 behandelt.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit dem Beschluss den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.03.2013 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 22.04.2013 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, 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.

Walderbach, 22.04.2013


Höcherl

1. Bürgermeister

