

Planzeichen als Festsetzung

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

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
- ⊙ 0,6 Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
- || Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- ⊙ ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; provisorischer Wendehammer (wassergebundene Decke, Rückbau bei Erweiterung)
- Multifunktionsfläche (versickerungsfähig)
- Seitlicher Sicherheitsstreifen

4. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

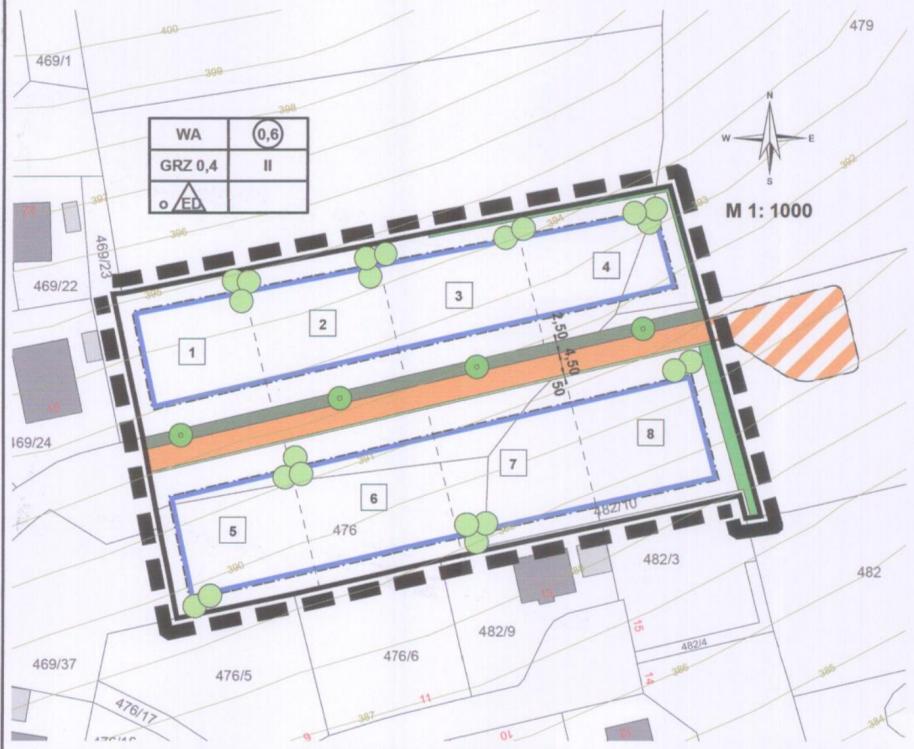
- ⊙ Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- ⊙ Einzelbäume oder Baumgruppen privat (Standort nicht festgesetzt)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen als Hinweise

- - - Geplante Grundstücksgrenzen
- Best. Hauptgebäude
- Best. Nebengebäude
- - - Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhengichtlinien aus TK 5000 (interpoliert)
- 482 Flurnummern
- 7 Parzellennummern

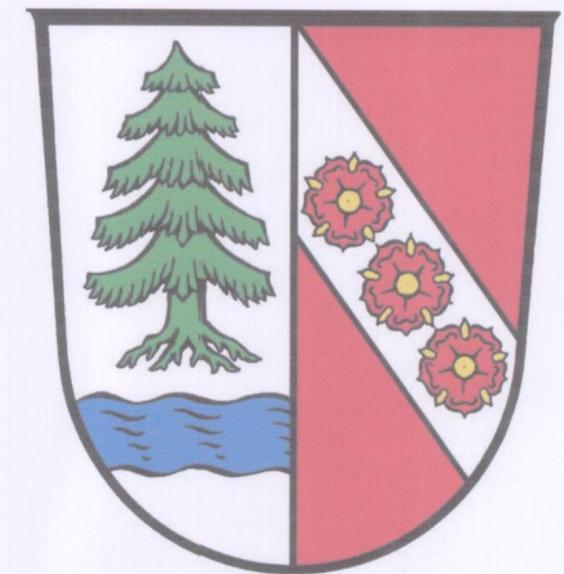


BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS
ALLGEMEINE WOHNGEBIET

"AM HEUWEG 3"
IN WALDERBACH

B.Nr. 35.01.10
Bestandskraft:
"10.04.2013"
Sg. 50



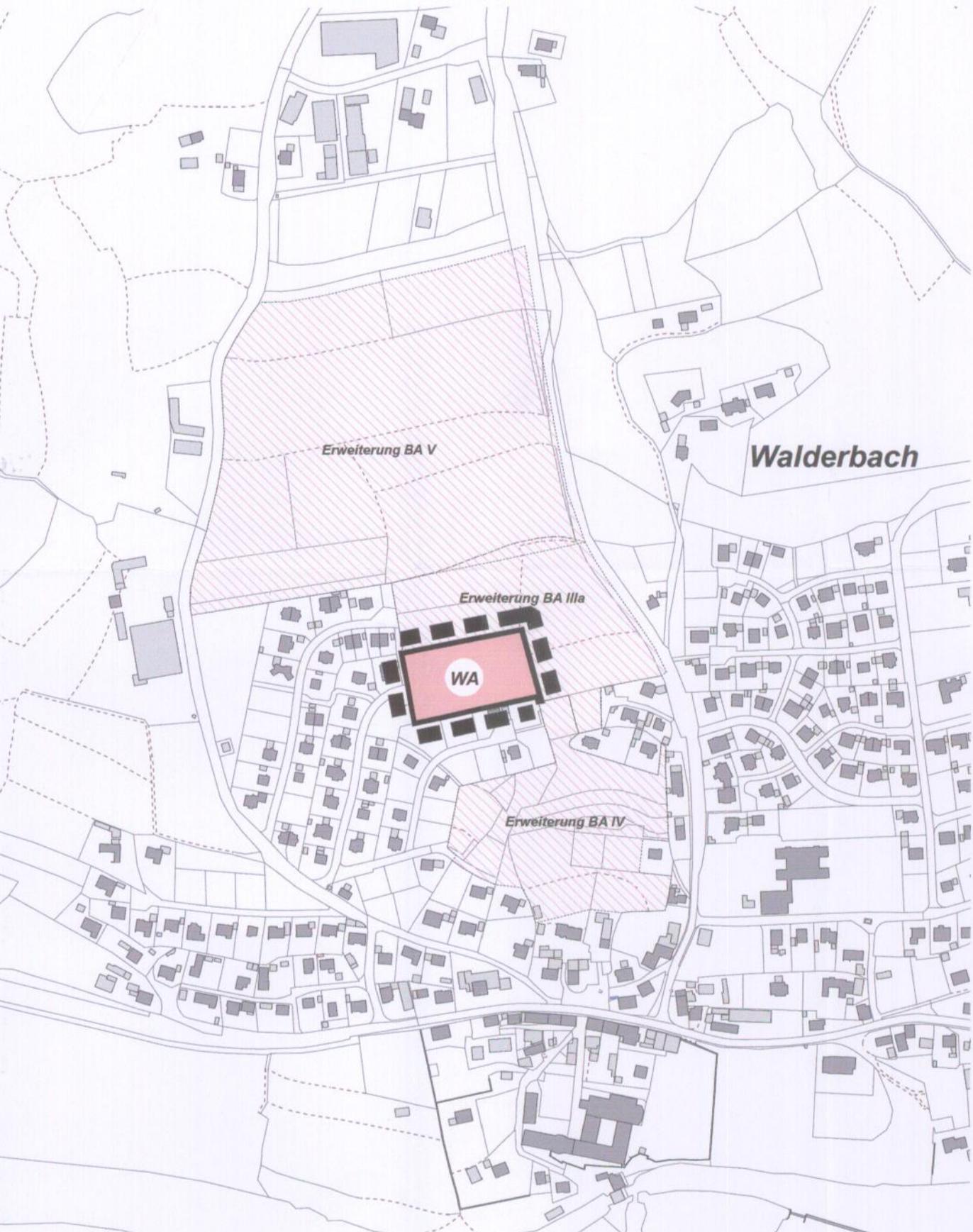
Entwurf:
Geändert:
Geändert:

2012-10-25
2013-01-17
2013-03-27

GEMEINDE:
LANDKREIS:
REG.- BEZIRK:

WALDERBACH
CHAM
OBERPFALZ

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5000



479

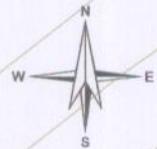
469/1

400

399

398

WA	0,6
GRZ 0,4	II
o  ED	



M 1: 1000

469/22

469/23

396

395

1

2

3

4

2,50

4,50

50

169/24



8

6

7

5

476

482/10

482/3

482

469/37

476/5

476/6

482/9

15

482/4

476/17

387

11

04

14

386

386

384

Planzeichen als Festsetzung

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

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

 Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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



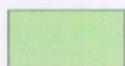
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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

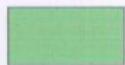


Multifunktionsfläche (versickerungsfähig)



Seitlicher Sicherheitsstreifen

4. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



Öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

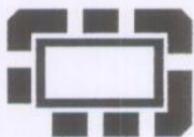


Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelbäume oder Baumgruppen privat
Standort nicht festgesetzt)

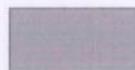
6. Sonstige Planzeichen



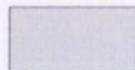
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen als Hinweise

----- Geplante Grundstücksgrenzen



Best. Hauptgebäude



Best. Nebengebäude

----- Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen

———— Bestehende Grundstücksgrenzen

~~~~~ Höhengichtlinien aus TK 5000 (interpoliert)

482 Flurnummern

7 Parzellennummern

## Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)/  
Zulässige Geschoßflächenzahl

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

Zulässige Grundflächenzahl /  
Zahl der Vollgeschosse

Bauweise / Nur Einzel- bzw.  
Doppelhäuser zulässig

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

Für Wohngebäude: max 8,00 m

Für Zubehöranlagen:

### Höhe baulicher Anlagen

Garagen / Carports / Nebengebäude nach Art. 6  
BayBO

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.

### Nicht überbaubare Flächen

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

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

*Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.*

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

*Abstandsflächen: Gemäß Art. 6 BayBO.  
Einfriedungen: Grundsätzlich sind alle Einfriedungen vor- bzw. zu hinterpflanzen.  
Ausführung: Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, Hanichelzaun, Metallzäune korrosionsfrei  
Für straßenseitige Einfriedungen sind nur Holzmaterialien zulässig.*

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

*Zaunhöhe: max. 1,20 m ab fertigem Gelände*

*Sockel: nicht zulässig*

*Aufschüttungen/ Abgrabungen: Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Form zu belassen. Die Gebäude sind entsprechend an das Gelände anzupassen. Erforderliche Böschungen sind mit max. 1,1,5 an das bestehende Gelände anzugleichen. Grundsätzlich sind Abgrabungen bis 0,80 m und Aufschüttungen bis 1,00 m zulässig. Erforderliche Stützmauern sind als Trockenmauern bevorzugt aus Natursteinen mit einer max. Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sollten bepflanzt werden. 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. Weitere Geländehöhenunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.*

*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 Bau NVO 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.*

*Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zugelassen.*

**Nebenanlagen (§ 14  
BauNVO)**

*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 Rückhaltemulden)  
zurückzuhalten. Tiefer liegende Grundstücke dürfen  
dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sicker-  
versuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und  
nachzuweisen.*

**Offenhalten der  
Böden, Versickern  
von Niederschlags-  
/Dachflächenwasser**

*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.*

**Wasserversorgung /  
Abwasser- und  
Abfallversorgung**

*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.*

**Stromversorgung**

*Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen zulässig.  
Flutlichtanlagen sind unzulässig.*

**Beleuchtung**

## Textliche Festsetzungen

### GRÜNORDNUNGSPLAN

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

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.

#### Gliedernde Grünzüge

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.

#### Artenliste

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

#### Gehölze 1. Ordnung

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

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

#### Gehölze 2. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 18-20, Straßenraumprofil, falls erforderlich flächige Pflanzung vHei, 200-225

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

#### Sträucher

vStr, min. 4 Triebe, 60-100

und vergleichbare Arten

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.

**Landschafts-  
fremde Arten  
( nicht zu  
verwenden)**

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

**Pflege und  
Nachhaltigkeit**

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.

**Nachbarrecht  
(Art. 47  
AGBGB)**

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

**Leuchtmittel**

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

**Grundwasser-  
schutz**

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.

**Telekom-  
munikation**

Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planungsbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur Versorgung des Gebietes die erforderliche

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.

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 Wasserabgabebesatzung 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

**Nieder-  
schlags-  
wasser**

erhalten.

- Geeignete Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten auf den privaten Grundstücken z. B. mittels Zisternen ausgeschöpft werden.

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

## Stell- und Parkflächen

Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die Verlängerung der bestehenden Ortsstraße "Quellweg" gesichert.

## Zufahrt zum Plangebiet

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 Strauchern 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.

## Stromversorgung

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft 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).

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

## Versiegelung

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den festgesetzten Ausgleichsflächen bereitzustellen. Dabei ist

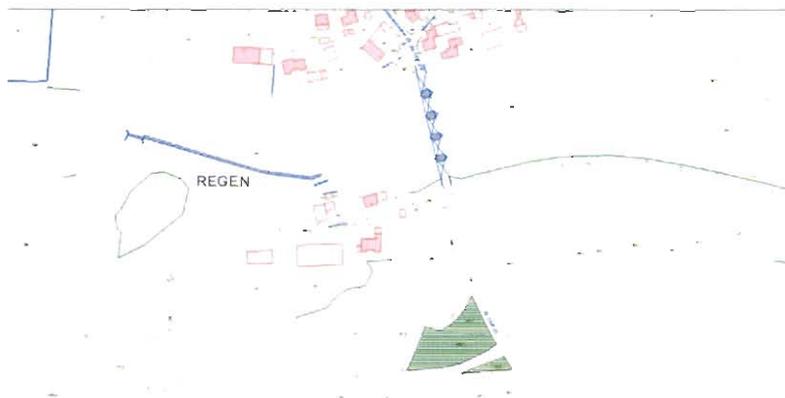
## Ausgleichsflächenbedarf

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 | 3070 m <sup>2</sup>                                           |

Wegen der Flächenaufteilung wird auf den nachfolgenden Ausgleichsflächenplan verwiesen:

| Bezeichnung                           | Fläche              | derzeitige Beschaffenheit   | künftige Funktion         |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------|
| FINr. 128/1 Gmk Walderbach            | 756 m <sup>2</sup>  | Intensiv genutztes Grünland | Brachland (Biotopverbund) |
| FINr. 128/2 Gmk Walderbach            | 2082 m <sup>2</sup> | Intensiv genutztes Grünland | Brachland (Biotopverbund) |
| FINr. 128/8 Gmk Walderbach            | 317 m <sup>2</sup>  | Unkultivierte Fläche        | Brachland (Biotopverbund) |
| FINr. 482 (Teilfläche) Gmk Walderbach | 120 m <sup>2</sup>  | Intensiv genutztes Grünland | Öffentliche Grünfläche    |
|                                       | 3275 m <sup>2</sup> |                             |                           |



## Übersichtslageplan

---

Luftbild und Darstellung der Lage des Geltungsbereiches  
mit integrierter Grünordnung

Quelle: [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)



# Präambel

## Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heuweg 3“ 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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 Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S. 366) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012 (GVBl S. 633) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 27.03.2013 den Bebauungsplan „Am Heuweg 3“ als Satzung beschlossen.

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Heuweg 3“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung, der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB und den Verfahrensvermerken vom 27.03.2013 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

### §2 Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 27.03.2013
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 27.03.2013
3. Textliche Festsetzungen vom 27.03.2013

### §3 Inkrafttreten

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

Walderbach, 10.04.2013

  
Höcherl  
1. Bürgermeister



# Verfahrensvermerke

zum Bebauungsplan „Am Heuweg 3“

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 25.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heuweg 3“ 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 17.01.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2013 bis 14.03.2013 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 04.02.2013 angeschlagen an der Amtstafel am 04.02.2013 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 vom 27.03.2013 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 10.04.2013 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, 10.04.2013

  
Höcherl

1. Bürgermeister

