

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:
0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauVO) bei Einzelhausbebauung

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = ca. 650 qm
0.2.2. Bei geplanten Grundstücken für Doppelhaushälften = ca. 500 qm

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:
0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeschuttlungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.4. FIRSTRICHTUNG:
0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

0.5. EINFRIEDRUNGEN:
0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und in den Vorgärten sind nur zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattung. Anstelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsene, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 0,80 m über OK Fahrbahnrand nicht überschreiten. Sockelmauern oder Zaunfundamente sind nur straßenseitig zulässig und dürfen 0,10 m über OK Gelände nicht überschreiten. Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind auch als Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände zulässig (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken). Terrassen- bzw. Stützmauern in den Gärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Gelände zulässig. Größere Geländeverleierungen sind durch natürliche Boscungen auszugleichen. Müllbehälter sollen nach Möglichkeit im Gebäude untergebracht werden. Ansonsten sollen diese in unmittelbarer Nähe in Verbindung mit der Einfriedung angeordnet werden.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:
0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Dachhöhe: mittlere Traufhöhe talseitig max 7,75m
0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,5 m eingehalten werden. Der KPZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet und der erstgebauten Nachbargarage angegliedert werden.
0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauVO) sind nur innerhalb der Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
0.6.5. Die Stellplätze von Garagen und Grundstückszufahren sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Mineralbetondecke u.ä.). Bei Zufahren benachbarter Grenzgaragen ist ein trennender Grünstreifen anzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.6. Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 3,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

0.7. GEBÄUDE:
0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.
Dachform: Satteldach
Dachneigung: bei I+D 28 - 36°
bei I+U 28 - 36°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz ziegelrot
Dachgaupen: zulässig
Max. 2 Gaupen je Dachscheit.
Aneinandergerichte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachflächen eingeschaltete Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen.
Ortsgang: max. 1,0 m
Traufe: max. 1,0 m
Die Ortsgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen, Laubengängen oder Dachterrassen gehen. bei I+D max. 1,00 m, gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fallpfeite
bei I+U talseitig nicht über 4,50 m ab Geländeoberfläche
bei I+U talseitig nicht über 6,20 m ab Geländeoberfläche
Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) muß mindestens 5 : 4 betragen.
Aneinandergerichte Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen.
0.7.2. Haustyp nach Geländeneigung (zur Planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.)
Hauptausschnitt ist Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Bauteile anzuwenden (I+U+D).
0.7.3. Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputzten Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waggrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.
0.7.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fensterformate müssen zumindest gleichgewichtige Diagonale aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.
0.7.5. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
0.7.6. Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertes Metall zu erstellen.
Die Dachform und Art ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.
0.7.7. Alternative Energienutzung:
Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.
0.7.8. Die Abstandsflächen regeln sich nach der jeweils gültigen Bauordnung.
0.7.9. Der Grundriß des Wohngebäudes auf der Bauparzelle Nr. 17 ist so anzulegen, daß die Ruherräume auf der lärmeabgewandten Straßenseite zu liegen kommen oder es sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 mit integrierter Lüftung einzubauen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. BEPFLANZUNG - GRÜNRÜNRISISCHE FESTSETZUNGEN:
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern haben gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu erfolgen.
0.8.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Strauchpflanzung in den öffentlichen Grünflächen und am nördlichen Baugeländestrand wird die Verwendung der in 0.8.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der lockeren raumbildenden Strauchpflanzung in den übrigen privaten Grünflächen können neben den in 0.8.3. ausgewiesenen Bäumen und Sträuchern bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Die in 0.8.4. ausgewiesenen Pflanzempfehlungen beinhalten bewährte Baum- und Straucharten für den privaten Gartenbereich. Der Anteil der Nadelbäume im Vorgartenbereich ist auf 10 % zu beschränken.
0.8.2. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:
Kleinbäume über 15 m Höhe Gehölze über 4 m Höhe
Kleinbäume bis 15 m Höhe Gehölze bis 4 m Höhe
0.8.3. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgröße:
Großbäume: STU 12/14 cm, Stammbische mit voller Zweiggarrierung 250 - 400 cm Höhe
Kleinbäume: STU 8/10 cm, Stammbische mit voller Zweiggarrierung 300 - 350 cm Höhe
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula verrucosa Sandbirke
Fraxinus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Acer platanoides Spitzahorn
Acer campestre Feldahorn
Prunus padus Traubenkirsche
Alnus glutinosa Schwarzerle
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Gehölze über 4 m Höhe: Corylus avellana Sträucher 125 - 150 cm Höhe
Crataegus monogyna Weidorn
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Gehölze bis 4 m Höhe: Cornus sanguinea Sträucher 80 - 100 cm Höhe
Eunonymus vulgaris Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare Pfaffenhütchen
Ligustrum ligustrum Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Ribes nigrum Johannisbeere
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Prunus spinosa Schlehdorn
Rosa canina Hundrose

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

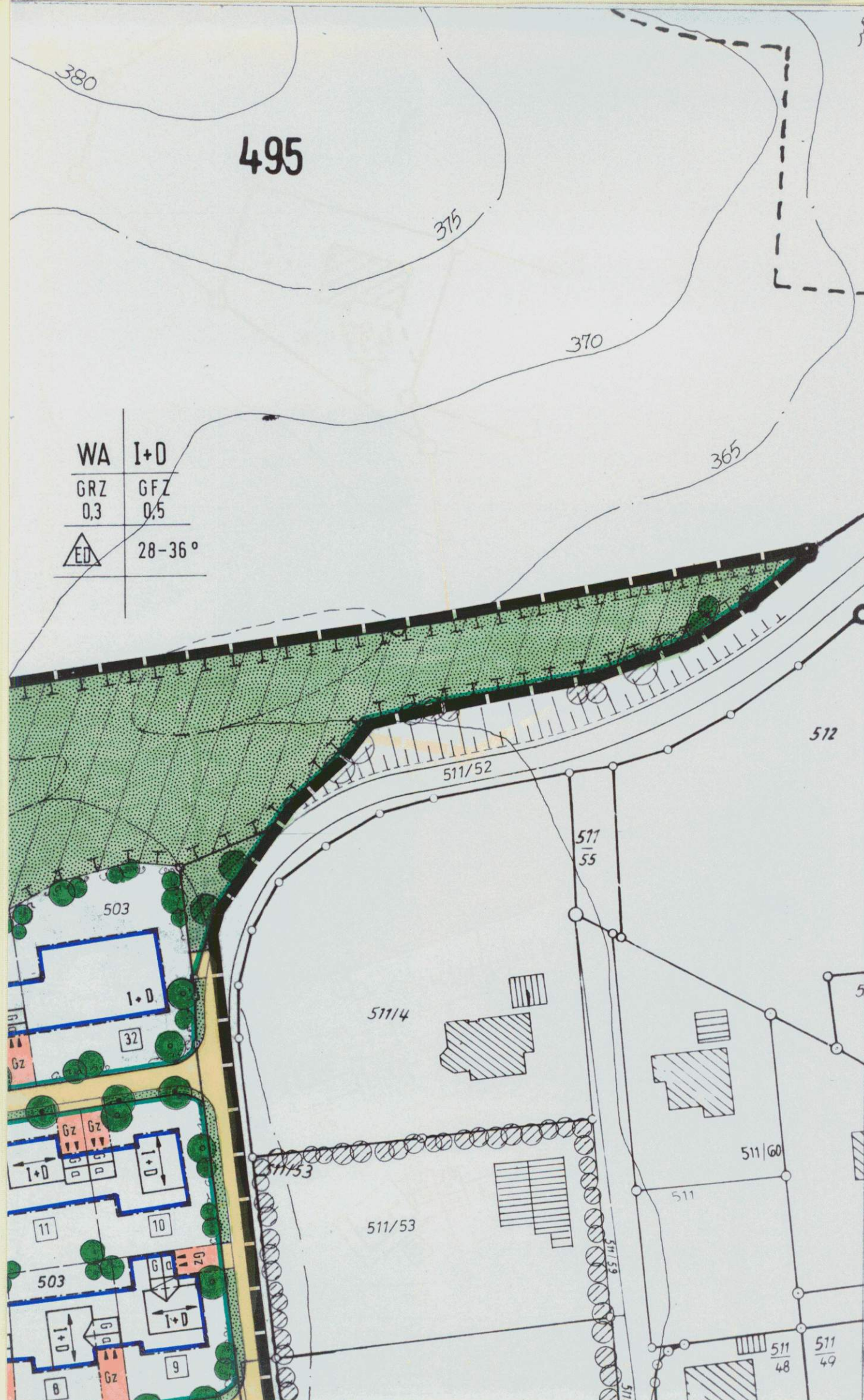
0.8.4. Bewährte Baum- und Straucharten zur Pflanzung in den privaten Grünbereichen:
Kleinbäume: Crataegus coccinea Scharlach-Dorn
Crataegus leav.Pauls Scarlet Rot-Dorn
Malus (alle Sorten) Zierapfel
Prunus (alle Sorten) Zierkirsche
Sträucher: Amelanchier canadensis Felsenbirne
Berberis (alle Arten) Berberitze
Buddleia (alle Arten) Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens Buchsbaum
Cornus alba Hartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Forsythia Forsythie
Ribes sang. Atorubens Blutjohannisbeere
Rosa (alle Arten) Wildrosen
Syringa (alle Arten) alle Pläner
0.8.5. Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:
1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie z.B. Bluthuche, Blutplasma, Bluthasel, Blutherberitze, Blaufichte (Picea pungens (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneibe (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).
2. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneibe (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).
0.8.6. Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortstimmliche Gehölze zu ersetzen.
0.9. OBERFLÄCHENVERSTÄRKELUNG:
Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KPZ-Stellplätze und Straßenpflaster verbleibend zu gestalten (z.B. Asphaltpflaster, Kiespflaster, Rasenpflaster, Pflaster u.ä.).
0.10. REGENRÜCKHALTUNG:
Sämtliches von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhalte-möglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Teichen oder Zisternen für die Sammlung von Bewässerungswasser für die Grünanlagen. Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauquartieren sind zu treffen.
0.11. EINGRÜNDUNG UND EINFRIEDRUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT (ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE):
Bei den Parzellen 26 bis 32 sind nur Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Im Bereich der Ranken ist die Einzäunung jeweils auf die oberste Rankengrenze zu setzen. Die Randeingrünung ist nur als lockere, strauchartige Bepflanzung mit Einzelbäumen durchzusetzen vorzunehmen.
0.12. ERHALTUNG DER GELÄNDESITUATION (ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHE AUF FL. NR. 503):
Das Gelände darf in seiner natürlichen Gegebenheit nicht verändert werden. Die Fläche ist naturzubehalten (einmündige Wiesenfläche).

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1. WOHNBÄUFLÄCHEN:
1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO 1990)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BauVO vom 23.1.1990):
2.1. ZAHL DER BAULICHEN NUTZUNG:
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosshöhe
Mittelstrich = Firstrichtung
2.1.1. als Höchstgrenze Erdgeschoss und
ausgebautes Dachgeschoss
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.
2.1.2. siehe Ziffer 0.7.2. als Höchstgrenze Untergeschoss und Erdgeschoss
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:
3.1. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.2. Baugrenze
3.3. Baulinie (Parzelle 4 und 5)
6. VERKEHRSFLÄCHEN:
6.1. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
6.2. Gehweg
6.3. Straßenbegrenzungslinie
6.4. Öffentliche Parkfläche
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:
7.1. Trafostation geplant
(Ausführung mit Satteldach)
9. GRÜNLÄCHEN:
9.1. öffentliche Grünfläche,
Straßenbegleitgrünfläche



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

13. PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
13.1. bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand
13.2. Zu pflanzende Bäume
Pflanzbot für Einzelbäume in Straßenbegleitgrün
Großbaum über 15 m Höhe
Kleinbaum bis 15 m Höhe
13.3. Gehölzpflanzung
lockere, raumbildende Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie Einzelbäumen
13.4. fläche zum Schutz der Landschaft -einmündige Wiesenfläche-
15. SONSTIGE PLANZEICHEN:
15.1. Garagenzufahrt, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf
15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3. Firstrichtung
15.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

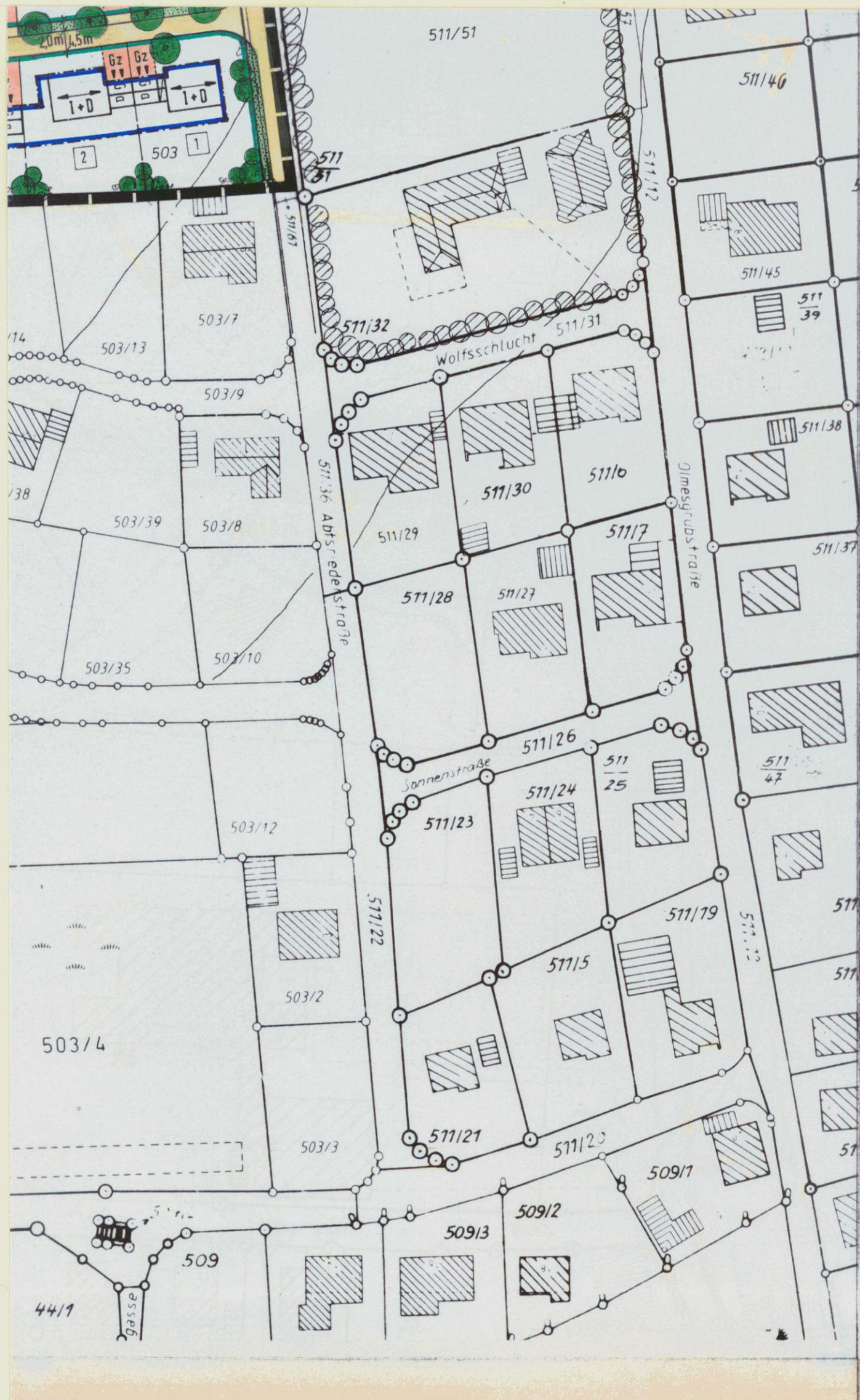
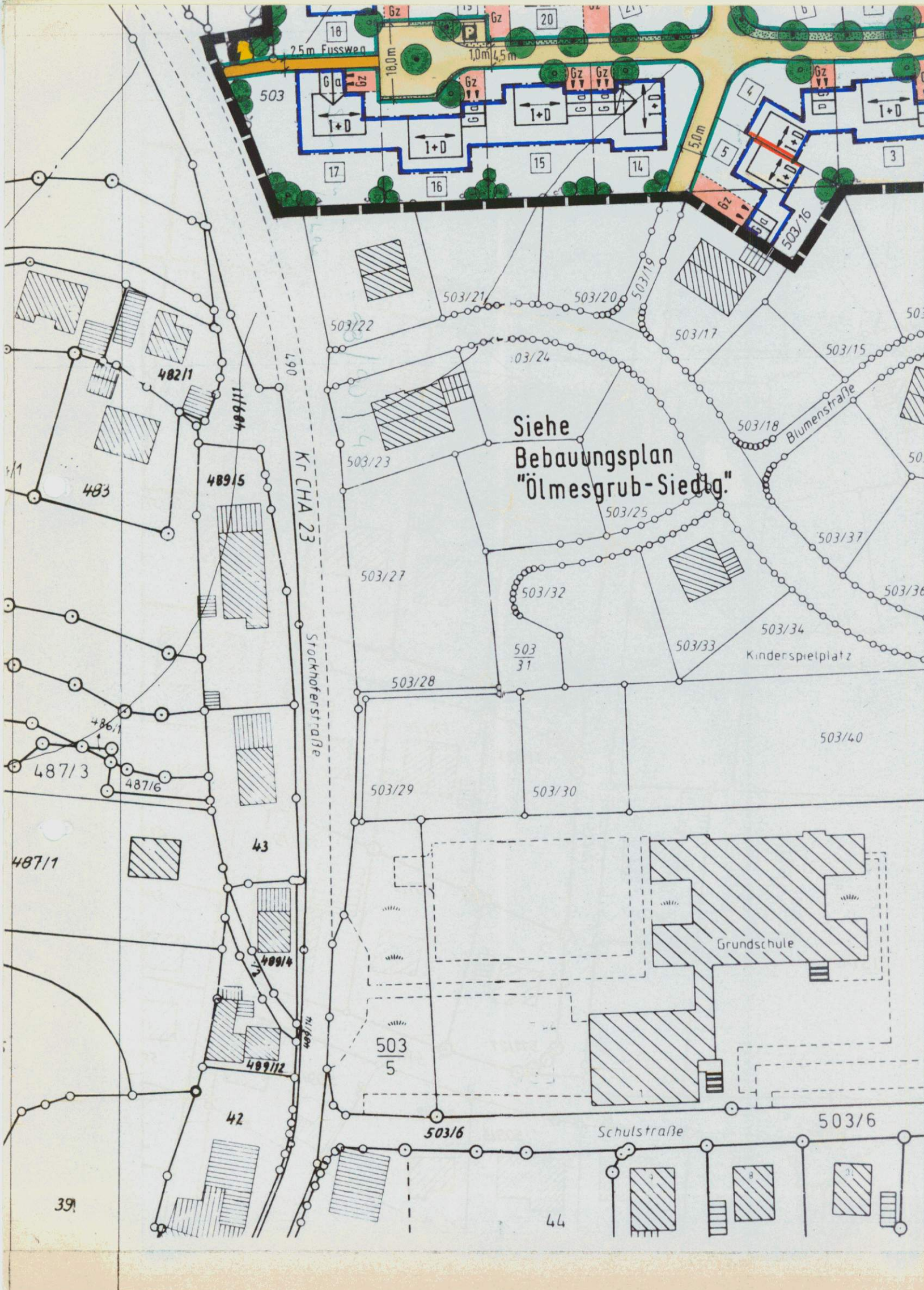
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
16.1. Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
16.2. Nutzungsschablone
Feld 1 = Baugelände
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschosflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachneigung
16.3. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
16.4. Grundstücksnummerierung
17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:
17.1. Grenzpunkte und Grenzen:
17.1.1. Grenzstein
17.1.2. Flurstücksgrenze, Uferlinie
17.1.3. Nutzungsartengrenze
18. BAUWERKE:
18.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
18.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
19. WEGE:
19.1. abgemerkter Weg
20. VERSCHIEDENES:
20.1. Flurstücksnummern
20.2. Höhenlinien
20.3. Boscungen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

PRÄAMBEL
Die Gemeinde erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 2.7.1982 (VGBl. S. 419), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1.7.1984 und in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauVO) in der Fassung vom 23.1.1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung
§ 1 Der Bebauungsplan Ölmesgrub-Siedlung-Erweiterung in der Fassung vom 16.07.92 ist als Satzung beschlossen.
§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Cham sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.



BEBAUUNGSPLAN
ÖLMESGRUB-SIEDLUNG
ERWEITERUNG

GEMEINDE : WALDERBACH
LANDKREIS : CHAM
REG.-BEZIRK : OBERPFALZ

1. Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 14.05.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.92 öffentlich bekanntgemacht.
Walderbach, den 27. Nov. 1992
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:
Die Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt.
Walderbach, den 27. Nov. 1992
1. Bürgermeister

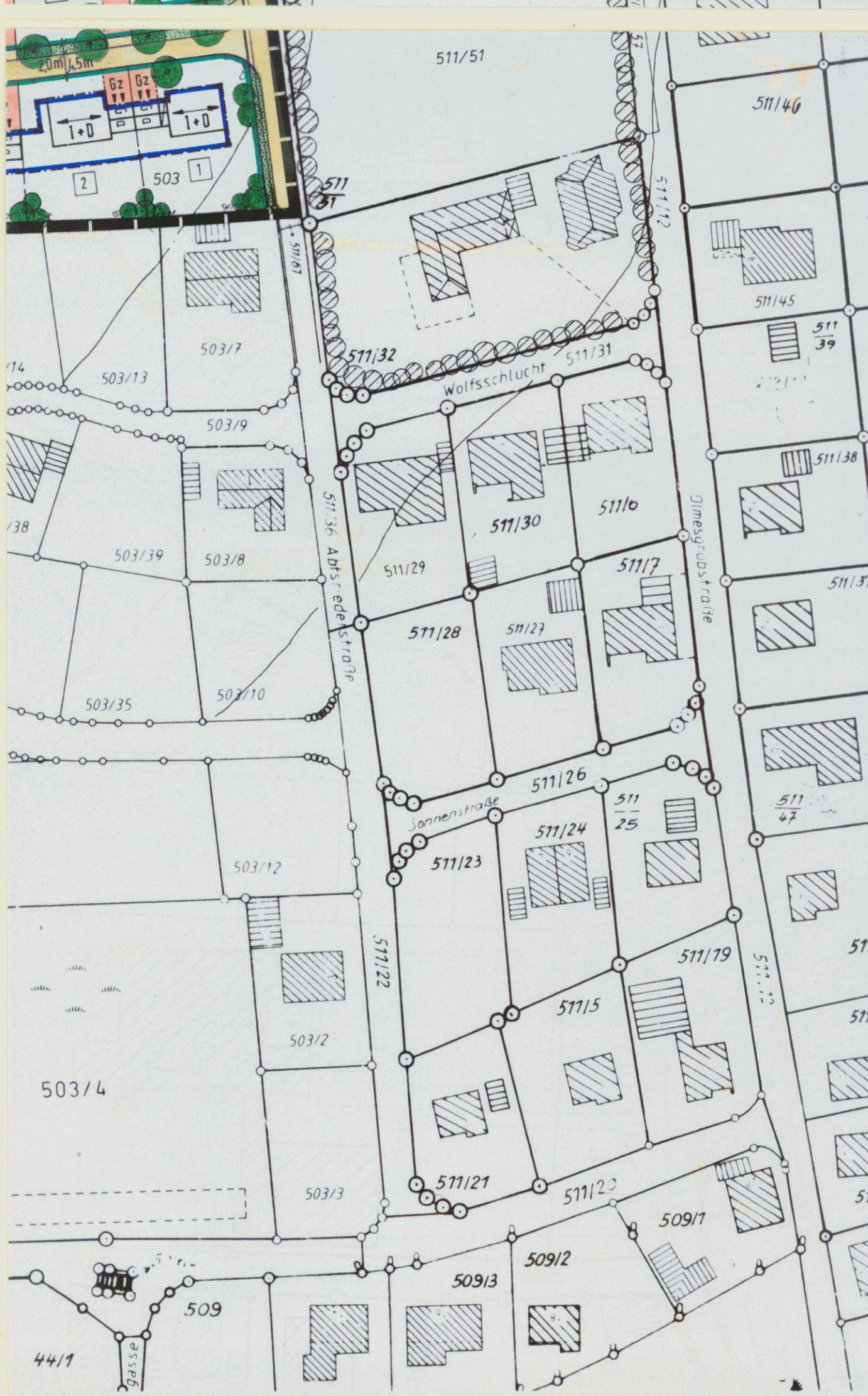
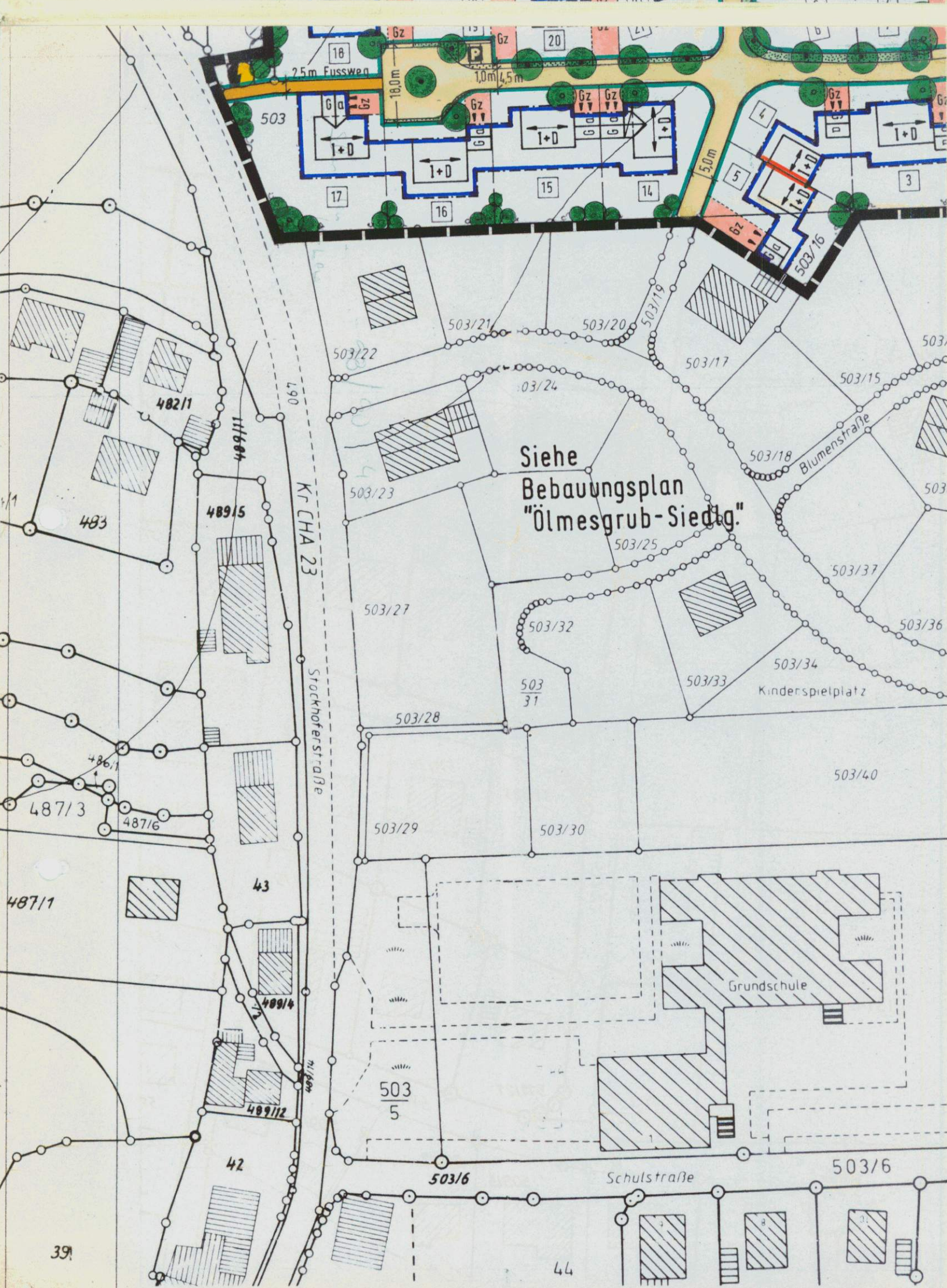
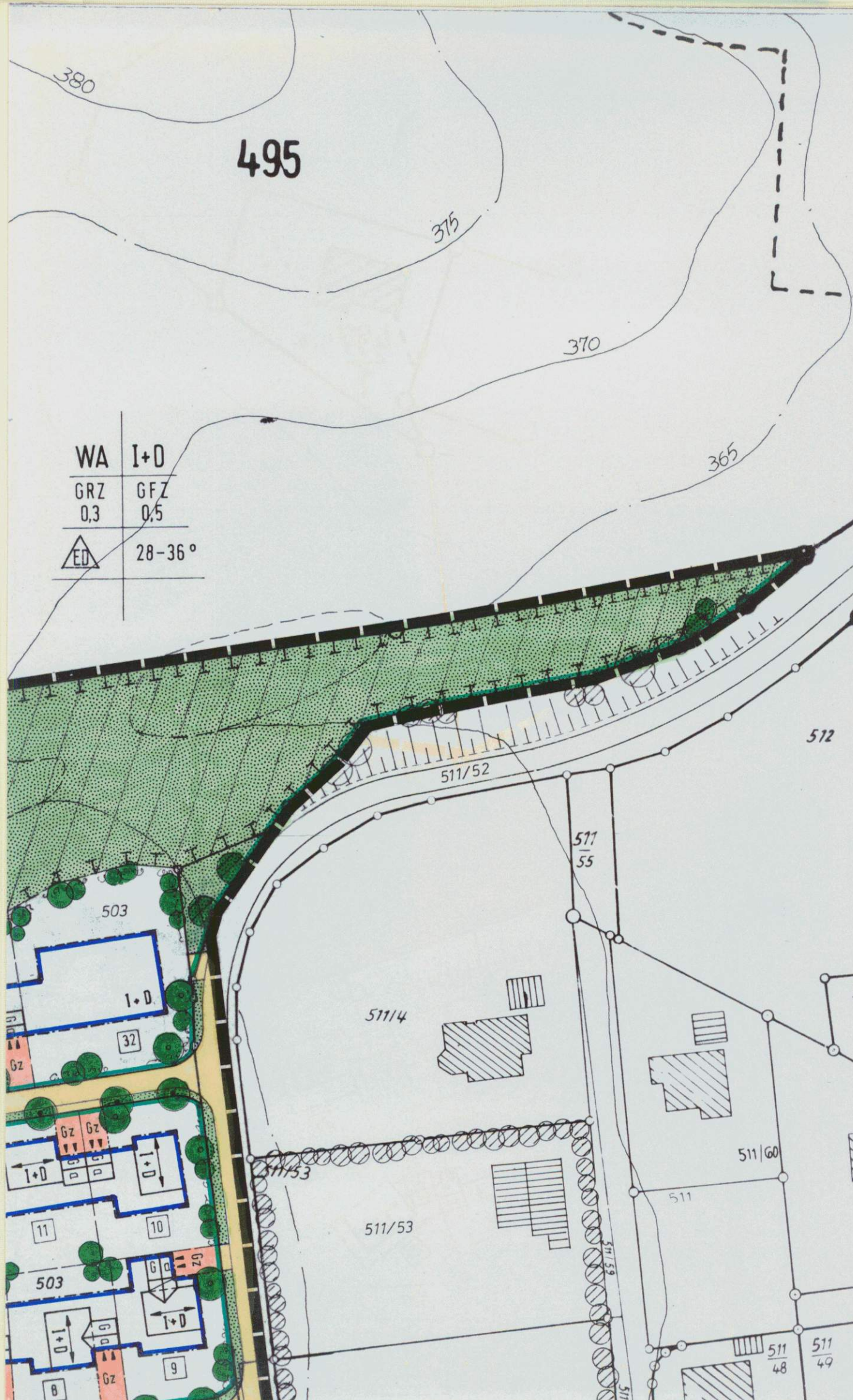
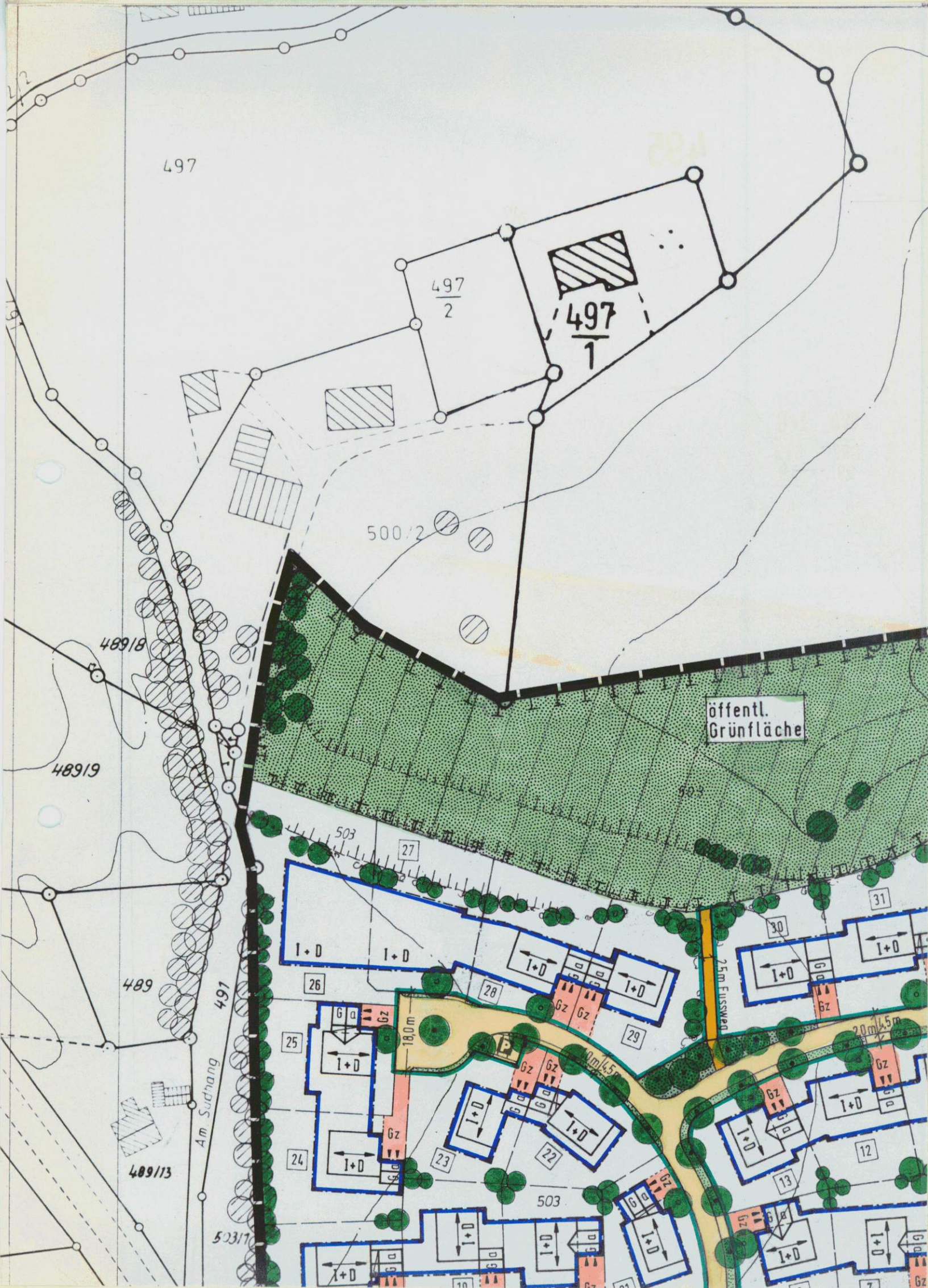
3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 2 Abs. 2.3.4. WBO:
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.92 wurde mit Begründung in der Zeit vom 02.08.92 bis 02.07.92 öffentlich ausgestellt.
Walderbach, den 27. Nov. 1992
1. Bürgermeister

4. Beschluss über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:
Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.11.92 als Satzung.
Walderbach, den 27. Nov. 1992
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB:
Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.
Walderbach, den 27. Nov. 1992
1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 14.11.92 ordentlich bekanntgemacht.
Walderbach, den 27. Nov. 1992
1. Bürgermeister

Landshut, den 20.01.92
KRITSCHTEL
Architekt- und Ingenieurbüro
Gabelbergerstraße 16
8300 LANDSHUT
Telefon 0671-61091



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

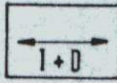
1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:

1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (BauNVO vom 23.1.1990):

2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl
Mittelstrich = Firststrichtung

2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und
ausgebautes Dachgeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2. siehe Ziffer 0.7.2. als Höchstgrenze Untergeschoß und Erdgeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

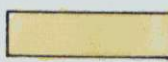
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

3.1.  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2.  Baugrenze

3.3.  Baulinie (Parzelle 4 und 5)

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.2.  Gehweg

6.3.  Straßenbegrenzungslinie

6.4.  Öffentliche Parkfläche

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN:

7.1.  Trafostation geplant
(Ausführung mit Satteldach)

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1.  öffentliche Grünfläche,
Straßenbegleitgrünfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

- 13.1.  bestehender und zu erhaltender
Busch- und Baumbestand

13.2. Zu pflanzende Bäume



Pflanzgebot für Einzelbäume im Straßenbegleitgrün



Großbaum über 15 m Höhe



Kleinbaum bis 15 m Höhe

13.3. Gehölzpflanzung



lockere, raumbildende Bepflanzung mit
heimischen Sträuchern und Gehölzen
sowie Einzelbäumen

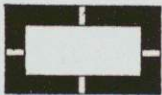
- 13.4.  Fläche zum Schutz der Landschaft
-einmahlige Wiesenfläche-

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

- 15.1.  Garagenzufahrt, die zur Straße hin
nicht eingezäunt werden darf

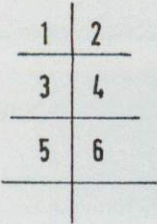
- 15.2.  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

- 15.3.  Firstrichtung

- 15.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

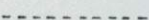
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

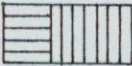
- 16.1.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 16.2.  Nutzungsschablone
 Feld 1 = Baugebiet
 Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
 Feld 3 = Grundflächenzahl
 Feld 4 = Geschoßflächenzahl
 Feld 5 = Bauweise
 Feld 6 = Dachneigung
- 16.3.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 16.4.  Grundstücksnumerierung

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

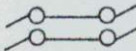
17.1. Grenzpunkte und Grenzen:

- 17.1.1.  Grenzstein
- 17.1.2.  Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 17.1.3.  Nutzungsartengrenze

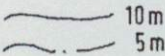
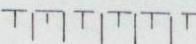
18. BAUWERKE:

- 18.1.  Wohngebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.2.  Nebengebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)

19. WEGE:

- 19.1.  abgemarkter Weg

20. VERSCHIEDENES:

- 20.1.  Flurstücksnummern
- 20.2.  Höhenlinien
- 20.3.  Böschungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO) bei Einzelhausbebauung

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = ca. 650 qm

0.2.2. Bei geplanten Grundstücken für Doppelhaushälften = ca. 500 qm

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschlüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.4. FIRSTRICHTUNG:

0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

0.5. EINFRIEDUNGEN:

0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und in den Vorgärten sind nur zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattung. Anstelle dieser Holzeinfriedungen können dichtwachsende, winterharte Hecken vorgesehen werden. Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 0,80 m über OK Fahrbahnrand nicht überschreiten. Sockelmauern oder Zaunfundamente sind nur straßenseitig zulässig und dürfen 0,10 m über OK Gelände nicht überschreiten. Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind auch als Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände zulässig (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken).

Terrassen- bzw. Stützmauern in den Gärten sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Gelände zulässig. Größere Geländeivellierungen sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

Müllbehälter sollen nach Möglichkeit im Gebäude untergebracht werden. Ansonsten sollen diese in unmittelbarer Nähe in Verbindung mit der Einfriedung angeordnet werden.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Traufhöhe: mittlere Traufhöhe talseitig max. 2,75m

0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet und der erstgebauten Nachbargarage angegliedert werden.

0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.6.5. Die Stellplätze von Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Mineralbetondecke u.ä.).

Bei Zufahrten benachbarter Grenzgaragen ist ein trennender Grünstreifen anzulegen.

0.6.6. Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 3,0 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

0.7. GEBÄUDE:

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Dachform: Satteldach
Dachneigung: bei I+D 28 - 36°
 bei U+I 28 - 36°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz ziegelrot
Dachgaupen: Zulässig
 Max. 2 Gaupen je Dachseite.
 Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso
 in die Dachflächen eingeschnittene Dachterrassen oder
 sonstige Einschnitte in die Dachflächen.
Ortsgang: max. 1,0 m
Traufe: max. 1,0 m
 Die Ortsgang- und Traufüberstände können über die Vorder-
 kante von Balkonen, Laubengängen oder Dachterrassen gehen.
Kniestock: bei I+D max. 1,00 m, gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fuß-
 bei U+I unzulässig pfette
Wandhöhe: bei I+D talseitig nicht über 4,50 m ab Geländeoberfläche
 bei U+I talseitig nicht über 6,20 m ab Geländeoberfläche
Seiten- Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) muß mindestens
verhältnis: 5 : 4 betragen.

Aneinandergereihte Doppelhaushälften sind in Höhe, Breite und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

0.7.2. Haustyp nach Geländeneigung (zur Planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2. Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U+I+D).

0.7.3. Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

0.7.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fensterformate müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.7.5. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.7.6. Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen.
Die Dachform und Art ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.

0.7.7. Alternative Engergienutzung:
Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

0.7.8. Die Abstandsflächen regeln sich nach der jeweils gültigen Bauordnung.

0.7.9. Der Grundriß des Wohngebäudes auf der Bauparzelle Nr. 17 ist so anzulegen, daß die Ruheräume auf der lärmabgewandten Straßenseite zu liegen kommen oder es sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 mit integrierter Lüftung einzubauen.

0.8. BEPFLANZUNG – GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern haben gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen zu erfolgen.

0.8.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Strauchpflanzung in den öffentlichen Grünflächen und am nördlichen Baugebietsrand wird die Verwendung der in 0.8.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der lockeren raumbildenden Strauchpflanzung in den übrigen privaten Grünflächen können neben den in 0.8.3. ausgewiesenen Bäumen und Sträuchern bis zu 30 % Ziergehölze verwendet werden. Die in 0.8.4. ausgewiesenen Pflanzempfehlungen beinhalten bewährte Baum- und Straucharten für den privaten Gartenbereich. Der Anteil der Nadelbäume im Vorgartenbereich ist auf 10 % zu beschränken.

0.8.2. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

Großbäume	über 15 m Höhe	Gehölze	über 4 m Höhe
Kleinbäume	bis 15 m Höhe	Gehölze	bis 4 m Höhe

0.8.3. Zu pflanzende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgröße:

Großbäume:

Hochstämme, STU 12/14 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung
250 – 400 cm Höhe

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn

Kleinbäume:

Hochstämme, STU 8/10 cm, Stammbüsche mit voller Zweiggarnierung
300 – 350 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nußbäume

Gehölze über 4 m Höhe:

Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Gehölze bis 4 m Höhe:

Cornus sanguinea	Sträucher 125 – 150 cm Höhe
Euonymus europaeus	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Liguster
Rhamnus frangula	Heckenkirsche
Ribes nigrum	Faulbaum
Viburnum lantana	Johannisbeere
Prunus spinosa	Wolliger Schneeball
Rosacantha	Schlehdorn
	Hundsrose

0.8.4. Bewährte Baum- und Straucharten zur Pflanzung in den privaten Grünbereichen

Kleinbäume:

Crataegus coccinea	Scharlach-Dorn
Crataegus leav. Pauls Scarlett	Rot-Dorn
Malus (alle Sorten)	Zierapfel
Prunus (alle Sorten)	Zierkirsche

Sträucher:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Berberis (alle Arten)	Berberitze
Buddleia (alle Arten)	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus alba	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia	Forsythie
Ribes sang. Atrorubens	Blutjohannisbeere
Rosa (alle Arten)	Wildrosen
Syringa (alle Arten)	alle Flieder

0.8.5. Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
2. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal-aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneibe (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhina).

0.8.6. Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standorthheimische Gehölze zu ersetzen.

0.9. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG:

Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind KFZ-Stellplätze und Garagenzufahrten versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, rasenverfugtes Pflaster u.ä.)

0.10. REGENRÜCKHALTUNG:

Sämtliches von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Teichen oder Zisternen für die Sammlung von Bewässerungswasser für die Grünanlagen. Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauquartieren sind zu treffen.

0.11. EINGRÜNUNG UND EINFRIEDUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE):

Bei den Parzellen 26 bis 32 sind nur Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Im Bereich der Ranken ist die Einzäunung jeweils auf die oberste Rankengrenze zu setzen. Die Randeingrünung ist nur als lockere, strauchartige Bepflanzung mit Einzelbäumen durchsetzt vorzunehmen.

0.12. ERHALTUNG DER GELÄNDESITUATION (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE AUF FL.NR. 503)

Das Gelände darf in seiner natürlichen Gegebenheit nicht verändert werden. Die Fläche ist naturzubelassen (einmähige Wiesenfläche)

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 2.7.1982 (GVGl. S. 419), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1.7.1984 und in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

F e s t s t e l l u n g

- § 1 Der Bebauungsplan **Ölmesgrub-Siedlung-Erweiterung** in der Fassung vom **16.07.92** ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen **Bauvorschriften** werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim **Landratsamt Cham** sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 14.05.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.05.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Walderbach, den 27. Nov. 1992

1. Bürgermeister



2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt. Plandurchführung nach dem WoBauErlG vom 17.05.90

Walderbach, den 27. Nov. 1992

1. Bürgermeister



Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 und § 2 Abs. 2, 3, 4 WoBauErlG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.92 wurde mit Begründung in der Zeit von 02.06.92 bis 02.07.92 öffentlich ausgelegt.

Walderbach, den 27. Nov. 1992

1. Bürgermeister



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.92 als Satzung.

Walderbach, den 27. Nov. 1992

1. Bürgermeister



5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB:

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.

Walderbach, den 27. Nov. 1992



6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 24.11.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Walderbach, den 27. Nov. 1992

1. Bürgermeister

