



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
 1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
 2.1. Grundflächenzahl: GRZ = 0,4 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO  
 2.2. Geschossflächenzahl: GFZ = 0,5 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

2.3. **Gebäude:**  
 2.3.1. **Zahl der Vollgeschosse:**  
 Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl Mittelstrich  
 -1+0- als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss  
 -1+1- als Höchstgrenze Untergeschoss und Erdgeschoss

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: bei i+d 28 - 36°  
 bei u+1 24 - 32°  
 Dachdeckung: Pfannen oder Bläschenschanz, ziegelrot  
 Dachgaupen: zulässig ab 32° Giebel- oder Schleppegauern max. 2 Gaupen je Dachseite.  
 Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 1,0 m betragen.

Ortgang: max. 1,0 m  
 Traufe: Die Ortgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen hinausragen.

Kniestock: bei i+d max. 1,0 m  
 gemessen von OK Boldecke bis UK Sparren an der Außenwand bei U+1 unzulässig.  
 zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m, bei i+d 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche, bei u+1 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Wandhöhe: bei i+d max. 1,0 m  
 gemessen von OK Boldecke bis UK Sparren an der Außenwand bei U+1 unzulässig.  
 zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m, bei i+d 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche, bei u+1 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

2.3.2. **Haustyp nach Geländeneigung:**  
 Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Hausstufe anzuwenden (U+1).

2.3.3. **Höhennivelement:**  
 Mit dem Bauantrag ist ein Geländennivelement der zu bebauenden Bauparzelle vorzulegen, aus dem der erforderliche Bautyp zweifelsfrei hervorgeht.

2.3.4. **Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen** sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, in Holz, Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Kragrechte Fensterformate sind nur bei starken senkrechten Fensterstellungen zulässig.

2.3.5. 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 Größen müssen zumindest gleichseitige Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

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

2.3.7. Die Abstandsflächen richten sich nach der jeweils gültigen Bauordnung.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.8. **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.

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

2.4. **Garagen und Nebengebäude:**  
 2.4.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Traufhöhe: mittlere Traufhöhe auf der Talseite max. 2,75 m.  
 Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

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

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

2.4.4. Die KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

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

2.5. **Firstrichtung:**  
 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.3.1.

2.6. **Gestaltung des Geländes:**  
 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 Geländeumschichtungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,20 m.

2.7. **Stützmauern:**  
 Unbedingt notwendige Stützmauern sind dem Gelände anzupassen und dürfen eine max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden. Stützmauern unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

2.8. **Einfriedigungen:**  
 Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung  
 Holzlatzen- und Holzschlau: Oberflächenbehandlung nur mit ungiftigen Holzimprägnierungsmitteln ohne deckenden Farbanstrich.  
 Zaunpfosten vor Zaunpfosten durchlaufend.  
 Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.  
 Pfeiler für Gartentüren und Tore  
 in Holz, Mauerwerk verputzt oder glatten Beton.  
 über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,80 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m seitliche und rückwärtige Begrenzung.  
 Zwischen den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Social unzulässig.  
 Bei Maschendrahtzaun ist eine Hinterpflanzung vorzunehmen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Wache oder Zaune als Heckenbepflanzung:  
 Max. Höhe von 1,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferenhecke oder art(technisch geschittene Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzaune mit Hinterpflanzung zulässig.

2.9. **Mindestgröße der Baugrundstücke:**  
 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken ca. 700 qm

3. **BAUWEISE, BAUGRENZEN:**  
 3.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 3.2. Baugrenze  
 nur Einzelhäuser zulässig

6. **VERKEHRSFLÄCHEN:**  
 6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)  
 6.2. Straßenbegrenzungslinie  
 6.3. Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

8. **HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:**  
 8.1. bestehende 20-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone

9. **GRÜNFLÄCHEN:**  
 9.1. öffentliche Grünfläche  
 9.2. Straßenbegleitgrün  
 Ansbildung mit Schotterrasen, Rasengitter o.ä.

13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:**  
 13.1. **Private Grünflächen:**  
 Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.  
 13.2. **Öffentliche Grünfläche:**  
 Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße (6 d-Fläche) ist in ihrem natürlichen Zustand ohne zusätzliche Bepflanzung zu belassen. Entlang der westlichen bzw. nordwestlichen Baugrenze ist ein ca. 8,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen zur Einbindung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist mit einer dichten und abschirmenden Bepflanzung zu versehen bzw. als einmündige Messfläche in ihrem natürlichen Zustand zu belassen.  
 13.3. Für die Bepflanzung mit Einzelbäumen und der Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Pflanzliste vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt.  
 Zur gestalterischen Steigerung, im Innerbereich der Gärten können bis zu 20 % Ziersträucher verwendet werden.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.4. **Pflanzliste:**

bestehender und zu erhaltender Busch- und Baumbestand  
 Pflanzangebot für Einzelbäume (veränderbar)  
 Großbaum  
 Pflanzangebot für Einzelbäume (veränderbar)  
 Kleinbaum  
 lockere Gehölzpflanzung  
 Straucher

**Bäume**  
 Bergahorn  
 Hainbuche  
 Stieleiche  
 Vogelbeere  
 Bergahorn  
 Traubeneiche  
 Linde

**Sträucher**  
 Haselnuß  
 Heckenkirsche  
 Hartrieel  
 Weißdorn  
 Schlehe  
 Schneeball  
 Pfaffenkappchen  
 Alpenjohannisbeere

**Bäume**  
 Corylus avellana  
 Lonicera xylosteum und tatarica  
 Cornus sanguinea  
 Crataegus monogyna  
 Prunus spinosa  
 Viburnum opulus und lantana  
 Euonymus europaeus  
 Ribes alpinus, sanguinum und  
 Rosa canina, rugosa, multiflora  
 rubiginosa, spinosissima, nitida  
 moyesii und hugonis  
 Sambucus nigra und racemosa  
 Salix aurita, purpurea, nana,  
 caprea, smithiana, repens und  
 verbastris  
 Symphoricarpos albus,  
 orbiculatus und chenaultii

13.5. **Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:**  
 1. Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutplausche, Bluthassel, Blutorchidee, Blauliche (Picea pungens glauca) sowie alle gelbblühenden Mähdolden-, Scheinzypressen- und Eibenarten.  
 2. Alle Gehölze mit unnatürlich hängenden oder pyramidenförmigen Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerhainbuche, Säulen- eiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse (Chamaecyparis), des Lebensbaums (Thuja) und der Säuleneibe (Taxus baccata), sowie der Esstahne (Rhus typhina).

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.6. 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 standortneuhliche Gehölze zu ersetzen.

13.7. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

13.8. Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Verdünnung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.

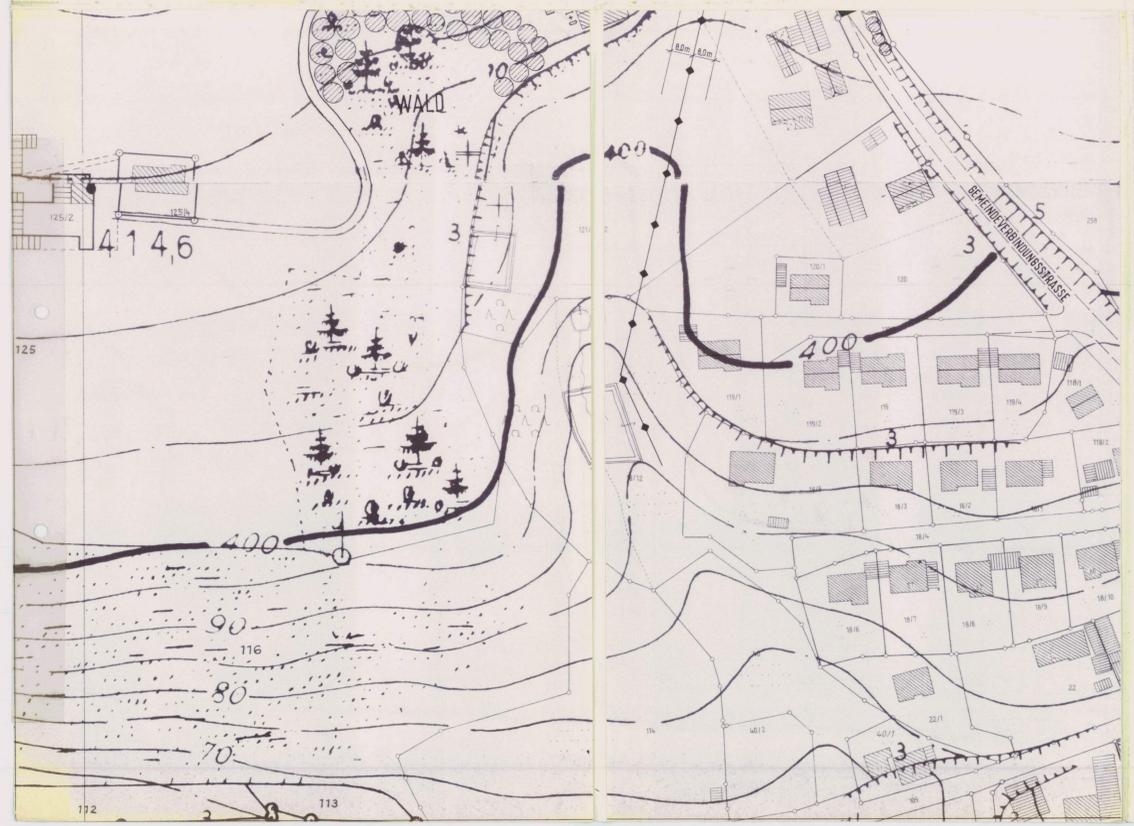
13.9. **Oberflächenversiegelung:**  
 Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stauräume soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfügtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

13.10. **Rückhaltmöglichkeiten:**  
 Von den Dachflächen anfallendes und unverbrauchtes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlagen von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.

14. Die Bepflanzung der Parzellen 13 bis 15 setzt wegen des nicht ausreichenden Abstandes zum in Südwesten angrenzenden Wald - unbeschadet anderer Regelungen (z.B. Rodung einer Teilwaldfläche) - besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Verstärkung des Dachstuhls oder des Giebelbereiches) voraus.

**Hinweis:**  
 Garagen können in dieser Zone errichtet werden, sofern die Bauanträge unter der Waldbestimmung, die Gemeinde Waldbach und den Freistaat Bayern - vertreten durch das Landratsamt Cham - von der Haftung durch umstürzende Bäume usw. freistellen.

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  
 15.5. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind.



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
 1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**  
 2.1. Grundflächenzahl: GRZ = 0,4 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO  
 2.2. Geschossflächenzahl: GFZ = 0,5 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

2.3. **Gebäude:**  
 2.3.1. **Zahl der Vollgeschosse:**  
 Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl Mittelstrich  
 -1+0- als Höchstgrenze Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss  
 -1+1- als Höchstgrenze Untergeschoss und Erdgeschoss

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: bei i+d 28 - 36°  
 bei u+1 24 - 32°  
 Dachdeckung: Pfannen oder Bläschenschanz, ziegelrot  
 Dachgaupen: zulässig ab 32° Giebel- oder Schleppegauern max. 2 Gaupen je Dachseite.  
 Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 1,0 m betragen.

Ortgang: max. 1,0 m  
 Traufe: Die Ortgang- und Traufüberstände können über die Vorderkante von Balkonen hinausragen.

Kniestock: bei i+d max. 1,0 m  
 gemessen von OK Boldecke bis UK Sparren an der Außenwand bei U+1 unzulässig.  
 zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m, bei i+d 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche, bei u+1 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Wandhöhe: bei i+d max. 1,0 m  
 gemessen von OK Boldecke bis UK Sparren an der Außenwand bei U+1 unzulässig.  
 zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m, bei i+d 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche, bei u+1 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

2.3.2. **Haustyp nach Geländeneigung:**  
 Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Hausstufe anzuwenden (U+1).

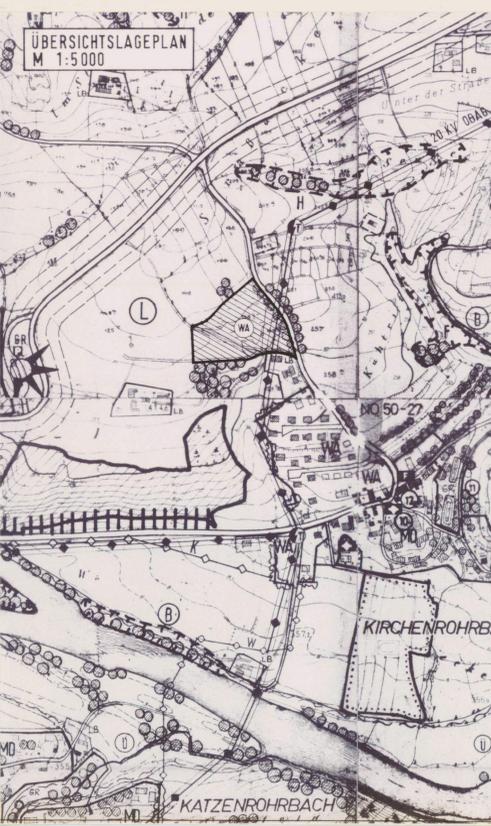
2.3.3. **Höhennivelement:**  
 Mit dem Bauantrag ist ein Geländennivelement der zu bebauenden Bauparzelle vorzulegen, aus dem der erforderliche Bautyp zweifelsfrei hervorgeht.

2.3.4. **Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen** sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, in Holz, Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Kragrechte Fensterformate sind nur bei starken senkrechten Fensterstellungen zulässig.

2.3.5. 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 Größen müssen zumindest gleichseitige Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

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

2.3.7. Die Abstandsflächen richten sich nach der jeweils gültigen Bauordnung.



### ZEICHENERKLÄRUNG

1	2	Durchgang, Durchfahrt überdeckter Sitzplatz
3	4	Nutzungsschablone Feld 1 = Baugebiet Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse Feld 3 = Grundflächenzahl Feld 4 = Geschossflächenzahl Feld 5 = Bauweise Feld 6 = Dachneigung
5		Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
6		Grundstücksnummerierung
7		Grenzstein
8		Flurstücksgrenze
9		Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
10		Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
11		Straßen, Wege
12		Flurstücksnummer
13		Höhenschichtlinien

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Waldbach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauamtsverordnung (BauAV) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus in Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbaurechtsgesetz - WohnBaurecht) vom 17. Mai 1990 (BGBl. S. 926), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Feststellung**

§ 1 Der Bebauungsplan "Kirchenrohrbach" in der Fassung vom 25.03.93 ist als Satzung beschlossen.

§ 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt Cham und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

### BEBAUUNGSPLAN KIRCHENROHRBACH

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

BEBAUUNGSPLAN 1:1000  
 ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1:5000

1. **Aufstellung des Bebauungsplanes:**  
 Die Gemeinde Waldbach hat in der Sitzung vom 25.06.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.08.92 öffentlich bekanntgemacht.  
 Waldbach, den 20. Juli 1993  
 1. Bürgermeister

2. **Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:**  
 Die Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt.  
 Waldbach, den 20. Juli 1993  
 1. Bürgermeister

3. **Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**  
 Verbindung mit § 1 und § 2 Abs. 2, 3 und 4  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.92 wurde mit Begründung in der Zeit vom 08.02.93 bis 12.03.93 öffentlich ausgestellt.  
 Waldbach, den 20. Juli 1993  
 1. Bürgermeister

4. **Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:**  
 Die Gemeinde Waldbach beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.93 als Satzung.  
 Waldbach, den 20. Juli 1993  
 1. Bürgermeister

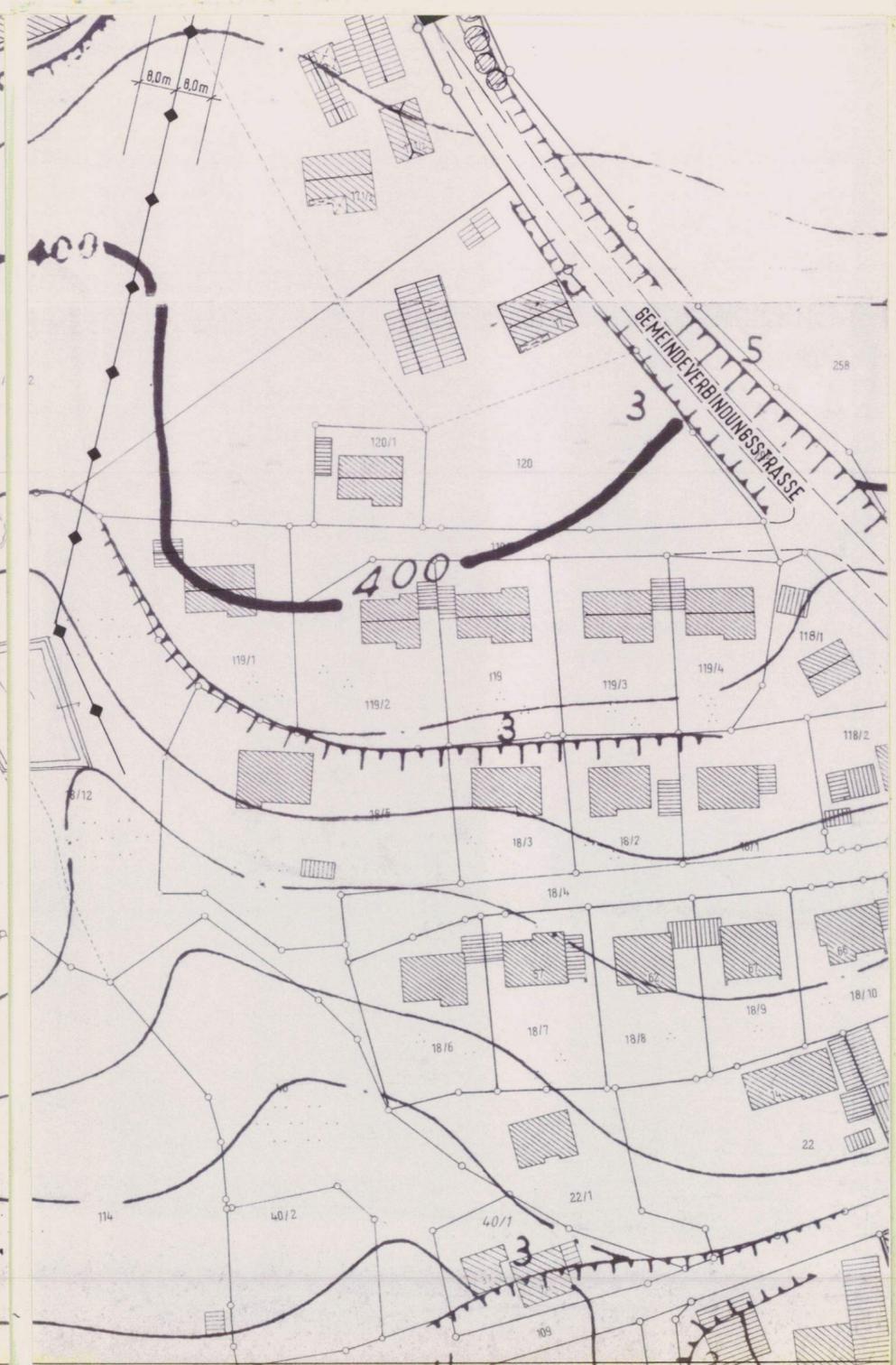
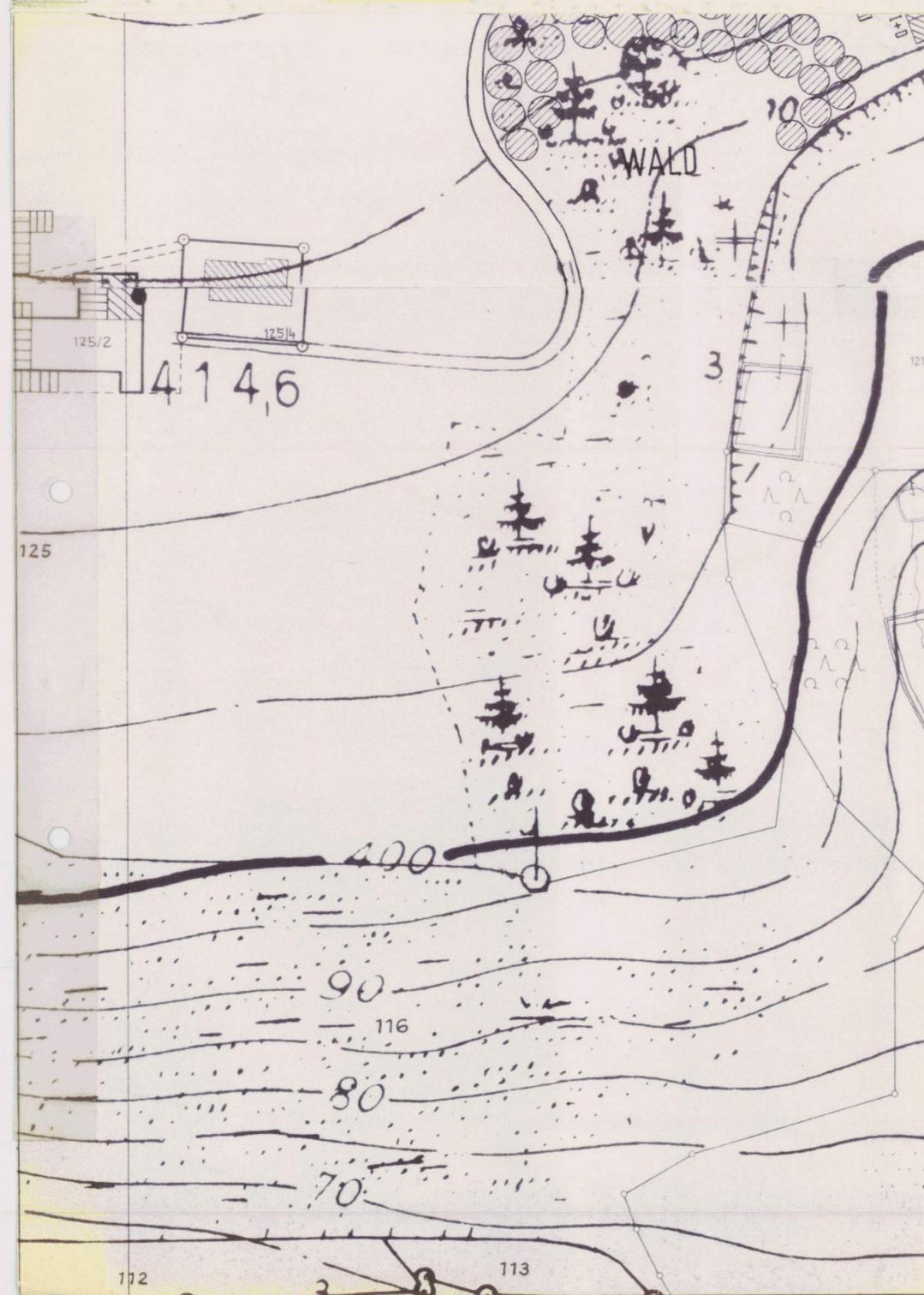
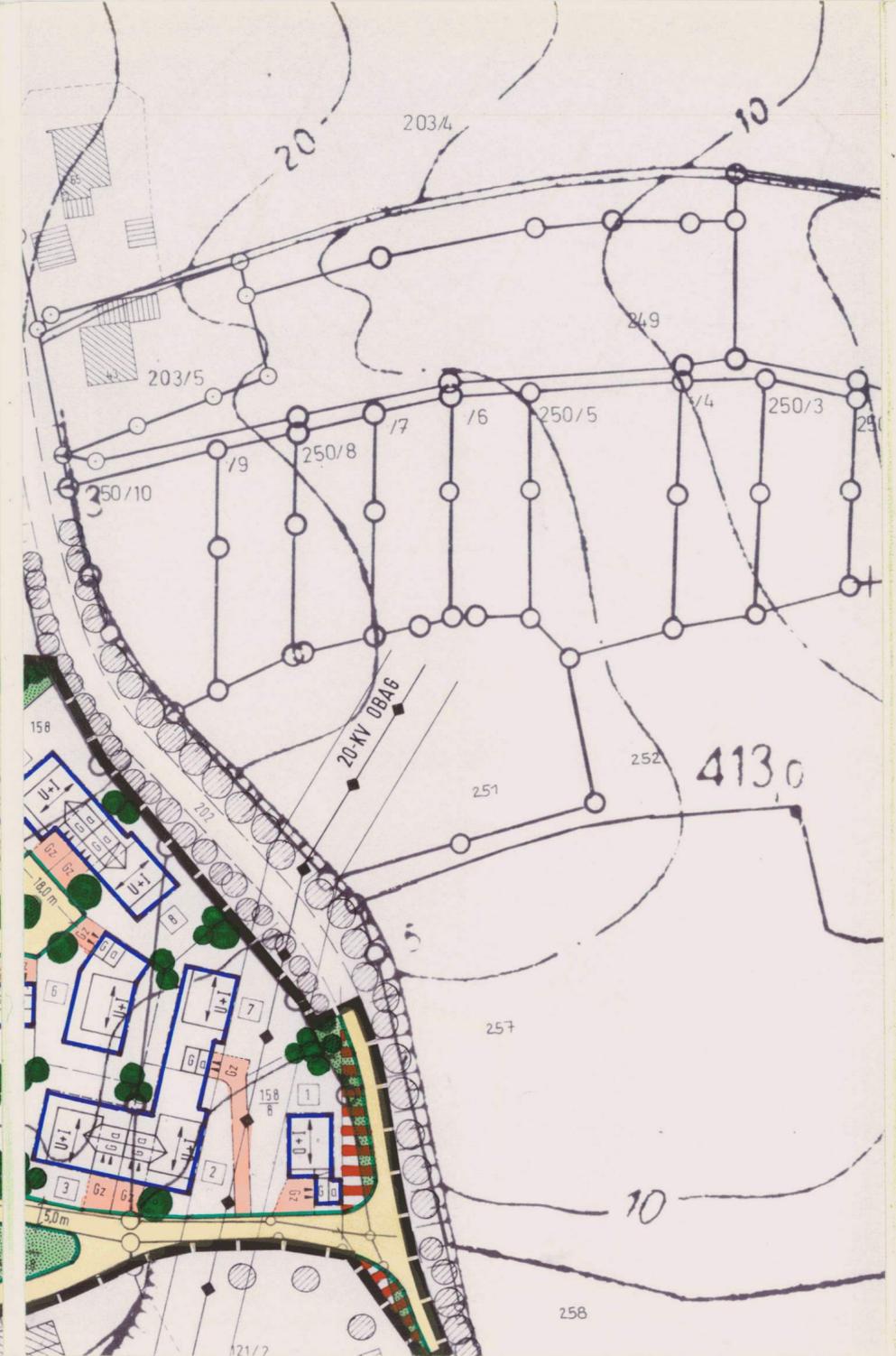
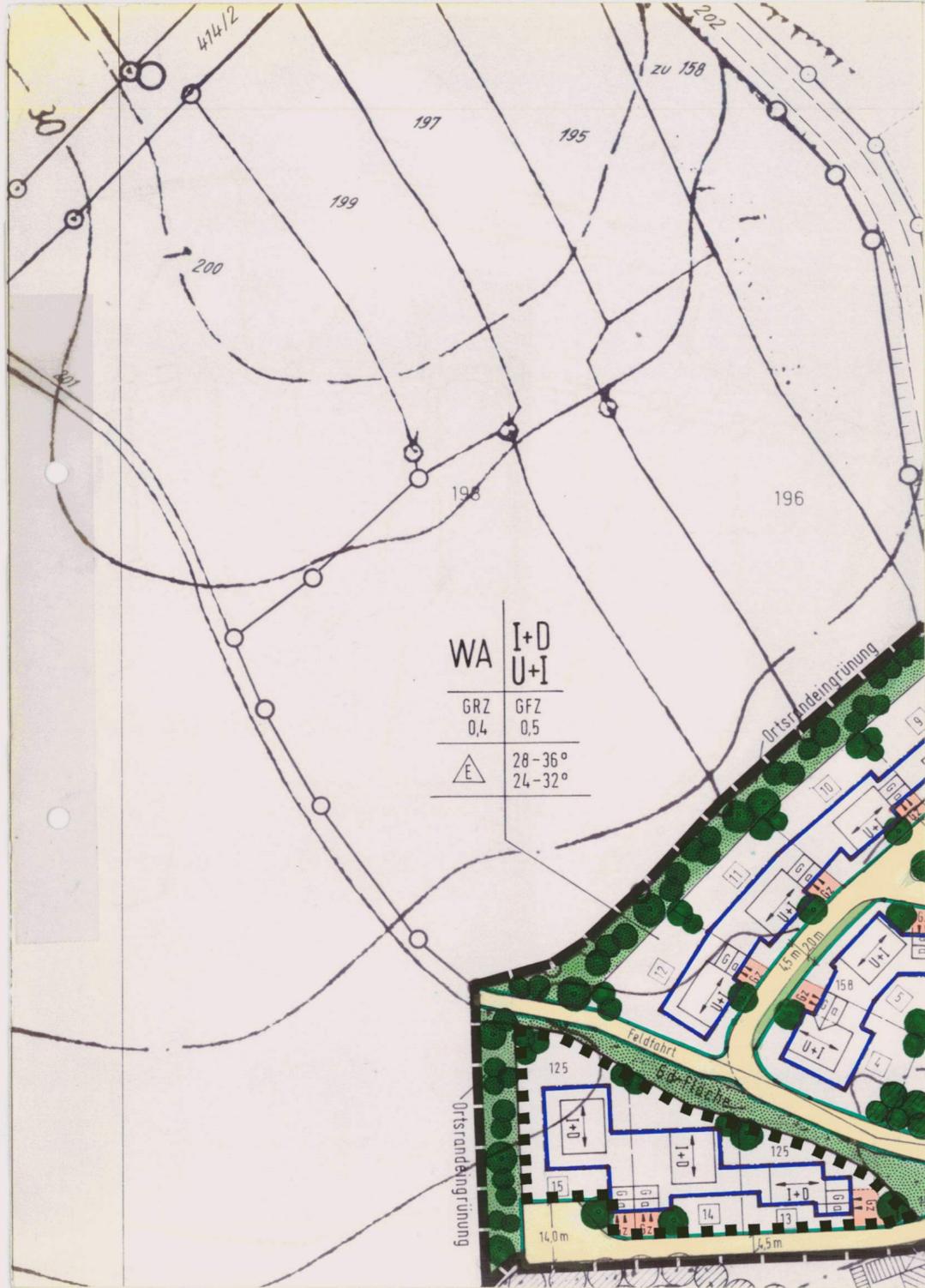
5. **Genehmigungsverfahren nach § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB:**  
 Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 21.06.93 Az: St-110-3-93/2 die Bebauungsplananmeldung § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB - Maßnahmen G genehmigt.  
 Waldbach, den 20. Juli 1993  
 1. Bürgermeister

6. **Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:**  
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 10. Juli 1993 gemäß § 12 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Waldbach, den 20. Juli 1993  
 1. Bürgermeister

Landnutz. den 25.11.92

ZEICHNUNGS-NR. B 92-1901-2

KRITSCHTEL  
 Architektur- und Ingenieurbüro  
 Gabelsbergerstraße 14  
 84034 LANDSHUT  
 Telefon 0871-61091



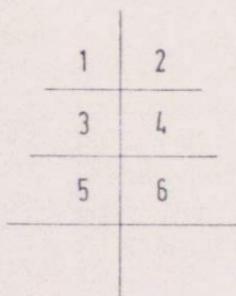
# Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

---

---

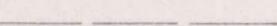


Durchgang, Durchfahrt  
überdeckter Sitzplatz



Nutzungsschablone

Feld 1 = Baugebiet  
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse  
Feld 3 = Grundflächenzahl  
Feld 4 = Geschoßflächenzahl  
Feld 5 = Bauweise  
Feld 6 = Dachneigung



Teilung der Grundstücke im Rahmen  
einer geordneten baulichen Entwicklung



Grundstücksnumerierung



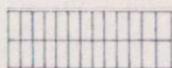
Grenzstein



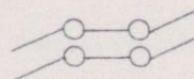
Flurstücksgrenze



Wohngebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



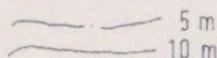
Nebengebäude  
(Mittelstrich = Firstrichtung)



Straßen, Wege

125

Flurstücksnummer



Höhenschichtlinien

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

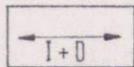
2.1. Grundflächenzahl: GRZ = 0,4 § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO

2.2. Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,5 § 17 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

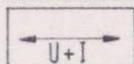
## 2.3. Gebäude:

### 2.3.1. Zahl der Vollgschosse:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl  
Mittelstrich = Firstrichtung



als Höchstgrenze Erdgeschoß und  
ausgebautes Dachgeschoß



als Höchstgrenze Untergeschoß und Erdgeschoß

Dachform: Satteldach

Dachneigung: bei I+D 28 - 36°  
bei U+I 24 - 32°

Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanz, ziegelrot  
Dachgaupen: zulässig ab 32°, Giebel- oder SchlepPGAUPEN  
max. 2 Gaupen je Dachseite.

Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso  
in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder  
sonstige Einschnitte in die Dachflächen. Der Abstand  
zwischen den Gaupen muß mindestens 1,0 m betragen.

Ortsgang: max. 1,0 m

Traufe: max. 1,0 m

Die Ortsgang- und Traufüberstände können über die  
Vorderkante von Balkonen hinausragen.

Kniestock: bei I+D max. 1,0 m

gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand  
bei U+I unzulässig,

zulässig nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m.

Wandhöhe: bei I+D 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche,

bei U+I 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

### 2.3.2. Haustyp nach Geländeneigung:

Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß ist bei einer Gelände-  
neigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U+I).

### 2.3.3. Höhennivellement:

Mit dem Bauantrag ist ein Geländenivellement der zu bebauenden  
Bauparzelle vorzulegen, aus dem der erforderliche Bautyp  
zweifelsfrei hervorgeht.

2.3.4. Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen  
in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, in Holz.

Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder  
Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken,  
senkrechten Fensterteilungen zulässig.

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

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

2.3.7. Die Abstandsflächen richten sich nach der jeweils gültigen Bauordnung.

### 2.3.8. 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.

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

### 2.4. Garagen und Nebengebäude:

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

Traufhöhe: mittlere Traufhöhe auf der Talseite max. 2,75 m.

Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

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

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

2.4.4. Die KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).

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

### 2.5. Firstrichtung:

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.3.1.

### 2.6. Gestaltung des Geländes:

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 Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen. Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,20 m.

### 2.7. Stützmauern:

Unbedingt notwendige Stützmauern sind dem Gelände anzupassen und dürfen eine max. Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Bei höheren Geländeunterschieden ist die restliche Höhe als Böschung auszubilden.

Stützmauern unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

### 2.8. Einfriedungen:

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung

Holzlatte- und Hanichlzaun: Oberflächenbehandlung nur mit ungiftigen Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.

Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Pfeiler für Gartentüren und Tore

Höhe des Zaunes: in Holz, Mauerwerk verputzt oder glattem Beton. über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,80 m

Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m

Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zwischen den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Sockel unzulässig.

Bei Maschendrahtzaun ist eine Hinterpflanzung vorzunehmen.

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung:

Max. Höhe von 1,20 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecke oder architektonisch geschnittene Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

2.9. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Bei geplanten Einzelhausgrundstücken ca. 700 qm

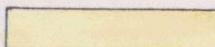
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

3.1. 0 offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2.  Baugrenze

3.3.  nur Einzelhäuser zulässig

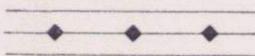
6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

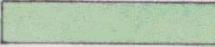
6.3.  Sichtdreiecke:  
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1.  bestehende 20-KV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1.  öffentliche Grünfläche

9.2.  Straßenbegleitgrün  
Ausbildung mit Schotterrasen, Rasengitter o.ä.

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

13.1. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.

13.2. Öffentliche Grünfläche:

Die öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße (6 d-Fläche) ist in ihrem natürlichen Zustand ohne zusätzliche Bepflanzung zu belassen. Entlang der westlichen bzw. nordwestlichen Baugebietsgrenze ist ein ca. 8,00 m breiter öffentlicher Grünstreifen zur Einbindung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft festgesetzt. Dieser Grünstreifen ist mit einer dichten und abschirmenden Bepflanzung zu versehen bzw. als einmahlige Wiesenfläche in ihrem natürlichen Zustand zu belassen.

13.3. Für die Bepflanzung mit Einzelbäumen und der Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Pflanzliste vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Zur gestalterischen Steigerung im Innerbereich der Gärten können bis zu 20 % Ziersträucher verwendet werden.

13.4. Pflanzliste:



bestehender und zu erhaltender  
Busch- und Baumbestand



Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)  
Großbaum



Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)  
Kleinbaum



lockere Gehölzpflanzung  
Sträucher

Bäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> und <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> und <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinus</i> , <i>sanguineum</i> und <i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> <i>rubiginosa</i> , <i>spinosissima</i> , <i>nitid</i> <i>moyesii</i> und <i>hugonis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aurita</i> , <i>pupurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> , <i>repens</i> und <i>werhahnii</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbiculatus</i> und <i>chenaultii</i>

13.5. 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- und 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*).

- 13.6. 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 standortheimische Gehölze zu ersetzen.
- 13.7. Für die bodendecke Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- 13.8. Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Zwischenlagerung des Oberbodens erfolgt auf max. 1,50 m hohen und 4 m breiten Mieten. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- 13.9. Oberflächenversiegelung:  
Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stauräume soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke).
- 13.10. Rückhaltungsmöglichkeiten:  
Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlagen von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.
14. Die Bebauung der Parzellen 13 bis 15 setzt wegen des nicht ausreichenden Abstandes zum im Südwesten angrenzenden Wald - unbeschadet anderer Regelungen (z.B. Rodung einer Teilwaldfläche) - besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Verstärkung des Dachstuhls oder des Giebelbereiches) voraus.

Hinweis:

Garagen können in dieser Zone errichtet werden, sofern die Bauantragsteller den Waldbesitzer, die Gemeinde Walderbach und den Freistaat Bayern - vertreten durch das Landratsamt Cham - von der Haftung durch umstürzende Bäume usw. freistellen.

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
- 15.5.  Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

# P R Ä A M B E L

## Die Gemeinde Walderbach

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. S. 926), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als Satzung.

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

- § 1 Der Bebauungsplan "Kirchenrohrbach" in der Fassung vom 25.03.93 ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften - werden mit Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt Cham und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

1. Aufstellungsbeschuß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 25.06.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.08.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Walderbach, den 20. Juli 1993

*M.Hof*

1. Bürgermeister



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

Die Bürgerbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Walderbach, den 20. Juli 1993

*M.Hof*

1. Bürgermeister



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

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.11.92 wurde mit Begründung in der Zeit vom 08.02.93 bis 12.03.93 öffentlich ausgelegt.

Walderbach, den 20. Juli 1993

*M.Hof*

1. Bürgermeister



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.03.93 als Satzung.

Walderbach, den 20. Juli 1993

*M.Hof*

1. Bürgermeister



5. Genehmigungsverfahren nach § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB  
Maßnahmen G:

Das Landratsamt hat mit Bescheid vom 21.06.93 AZ: 50-610-B-35.2.2. die Bebauungsplansatzung gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB - Maßnahmen G genehmigt.

Walderbach, den 20. Juli 1993

*M.Hof*

.....



6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 20. Juli 1993 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Walderbach, den 20. Juli 1993

*M.Hof*

1. Bürgermeister

