



Planzeichen als Festsetzung  
Signaturen gemäß der Verordnung über die Aus-  
arbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung  
des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Nutzungsschablone

|     |     |                                           |
|-----|-----|-------------------------------------------|
| WA  | o   | Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO 1990    |
| WA  | o   | Art des Baugebietes                       |
| 0,4 | 0,6 | max. zulässige GRZ                        |
| III |     | max. zulässige GFZ                        |
|     |     | Als Höchstmaß zul. Zahl der Vollgeschosse |
|     |     | *siehe Textliche Festsetzungen            |

U+E+D (III) Haustyp als Untergeschoß,  
Erdgeschoß und Dachgeschoß  
max. 3 Vollgeschosse; Wandhöhe max. 6,80m (talseits)

#### 2. Baugrenzen

Baugrenze

#### 3. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen b= 4,50 m  
Strassenbegrenzungslinie
- Strassenbegleitgrün, öffentlich b= 0,50 m ( Versickerungsfähig )
- Multifunktionsstreifen b= 2,50 m ( Versickerungsfähig )
- Fussweg b= 2,50m ( Versickerungsfähig )
- Fusswegbegleitgrün ( Versickerungsfähig )

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume

#### 5. Hauptversorgungsleitungen

8,00 Versorgungslinie 20 KV mit 8,0 m Schutzstreifen  
( wird abgebaut )

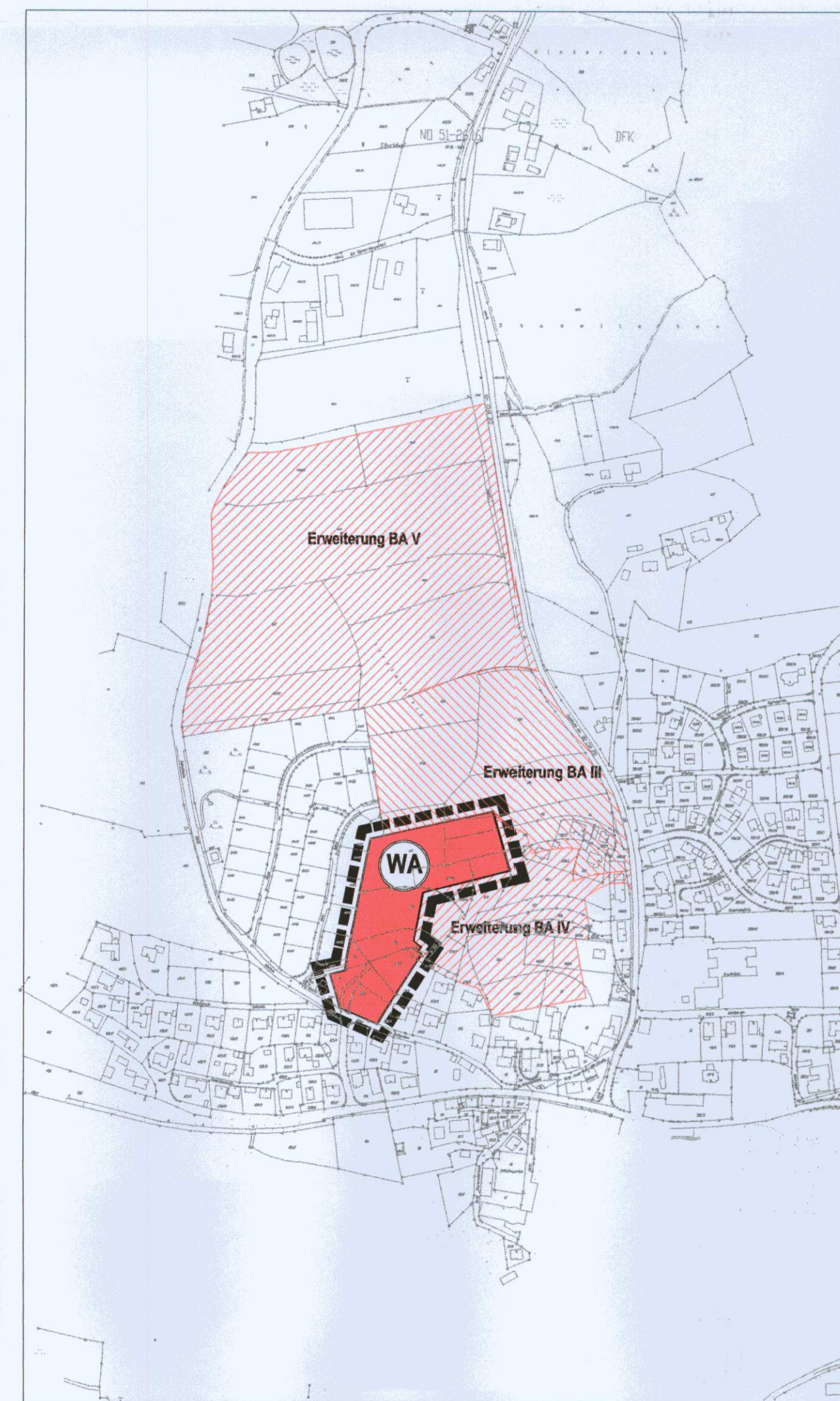
#### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäude geplant
- Firstichtung nicht zwingend vorgeschrieben
- Garagen geplant mit Einfahrtrichtung
- Firstichtung nicht zwingend vorgeschrieben

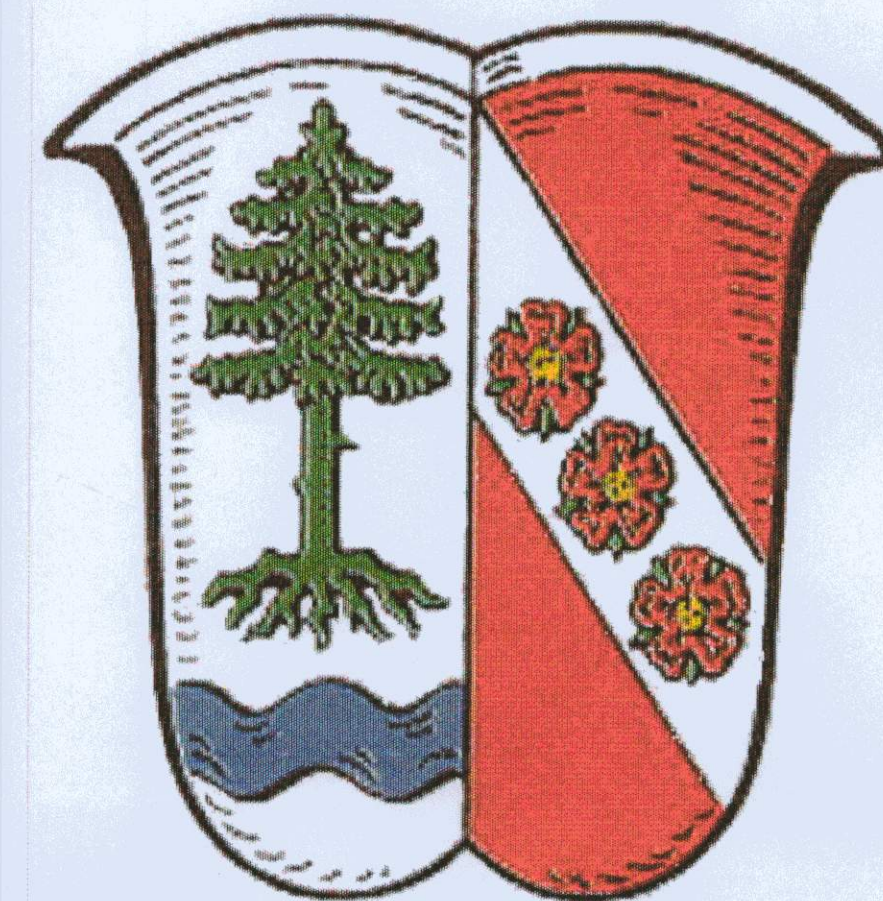
#### Planliche Hinweise

- Parzellennummer
- Grundstücksgrenzen geplant
- Bestand
- Flurnummern
- Höhenschichtlinien
- Erweiterung der Gebiete
- Bestehende Gebäude ( Ausserhalb des Geltungsbereichs )
- Spielanlagen
- Verkehrsfläche für spätere Baugebietserweiterung

#### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



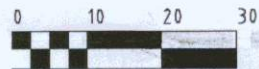
## BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "AM HEUWEG II"



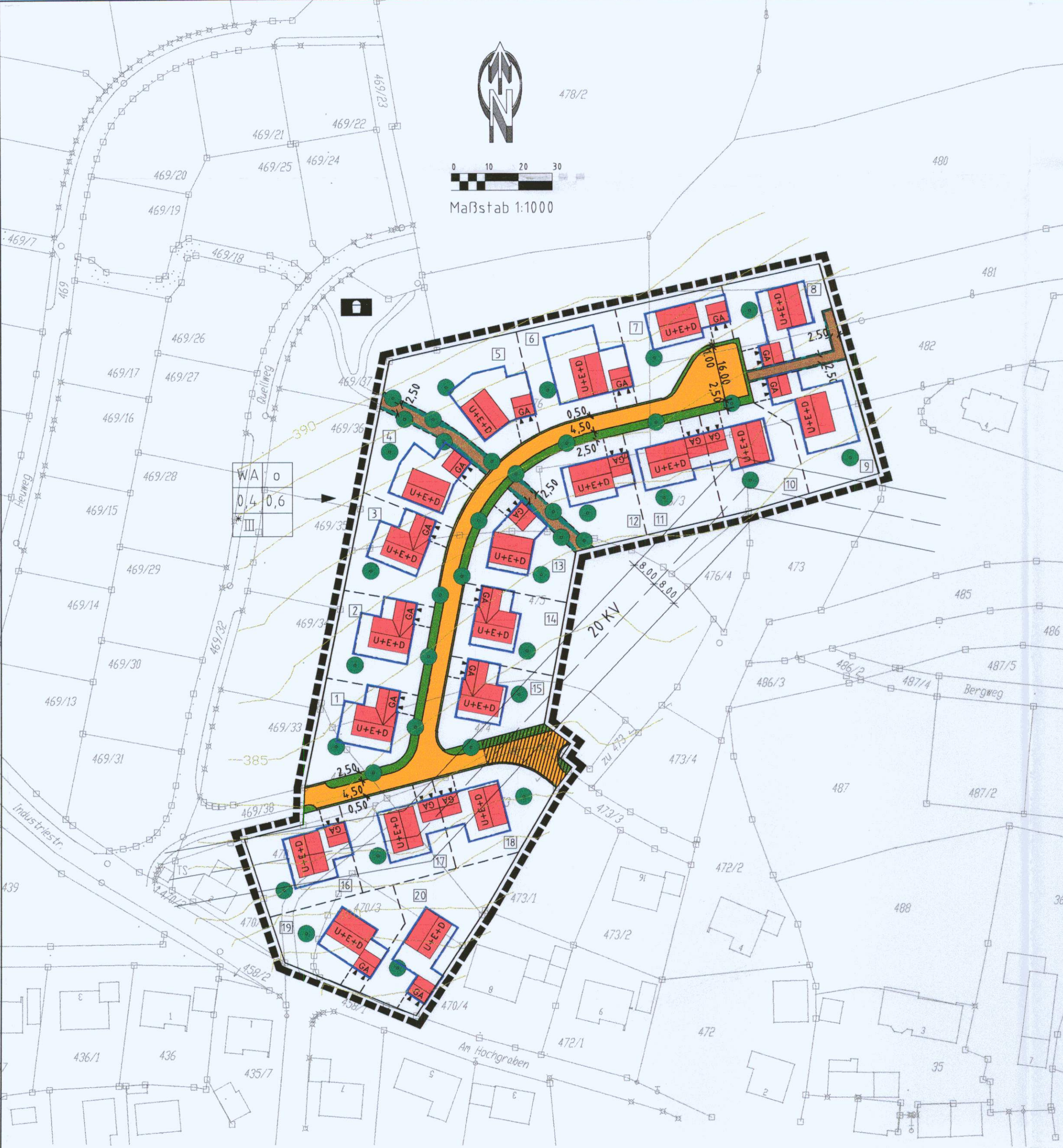
GEMEINDE :  
LANDKREIS :  
REG. - BEZIRK :

WALDERBACH  
CHAM  
OBERPFALZ





Maßstab 1:1000





# Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung; Nutzungsschablone

**WA**

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO 1990

|      |     |
|------|-----|
| WA   | o   |
| 0,4  | 0,6 |
| *III |     |

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Art des Baugebietes                      | Offene Bauweise    |
| max. zulässige GRZ                       | max. zulässige GFZ |
| Als Höchstmaß zul. Zahl der Vollgeschoße |                    |

\*siehe Textliche Festsetzungen

U+E+D (III)

Haustyp als Untergeschoß,

Erdgeschoß und Dachgeschoß

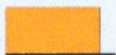
max. 3 Vollgeschoße; Wandhöhe max. 6,80m (falseits)

## 2. Baugrenzen



Baugrenze

## 3. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen b= 4.50 m

Strassenbegrenzungslinie



Strassenbegleitgrün, öffentlich b= 0.50 m ( Versickerungsfähig )



Multifunktionsstreifen b= 2.50 m ( Versickerungsfähig )



Fussweg b= 2.50m ( Versickerungsfähig )



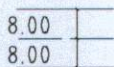
Fusswegbegleitgrün ( Versickerungsfähig )

## 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume

## 5. Hauptversorgungsleitungen



Versorgungsleitung 20 KV mit 8.0 m Schutzstreifen  
( wird abgebaut )

## 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



Gebäude geplant  
Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben



Garagen geplant mit Einfahrtsrichtung  
Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben

## Planliche Hinweise



Parzellennummer



Grundstücksgrenzen geplant



Bestand



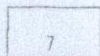
Flurnummern



Höhenschichtlinien



Erweiterung der Gebiete



Bestehende Gebäude ( Ausserhalb des Geltungsbereichs )



Spielanlagen



Verkehrsfläche für spätere Baugebietserweiterung

**WALDERBACH  
CHAM  
OBERPFALZ**

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausführung: | Bei Errichtung von Garagen (Nebengebäuden) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachform, Dachhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze best. Nebengebäude anzugleichen.<br>Dachneigung sonst wie Hauptgebäude oder begrüntes Flachdach. Carports sind zulässig. |
| Standort:   | Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Die Flächen zwischen Garagen und Straße sind als Stauraum auszubilden (mind. 5,5 m).                                                                                                                                                                             |
| Wandhöhe:   | Grenzgaragen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Bei sonstigen Garagen Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO.                                                                                                                                                                                          |

#### 4. Weitere Festsetzungen

- Stützmauern:** Erforderliche Stützmauern sind nur als Trockenmauer mit max. sichtbaren Mauerhöhe von 1,00 m zulässig.  
An Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig (Mindestabstand: 5,0 m).  
Ausnahme: Grundstückszufahrten
- Geländegestaltung:** Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen.  
Erforderliche Terrassierungen sind mit möglichst flachen Böschungen (mind. 1:4) harmonisch an das Gelände anzuschließen.
- Grünordnung:** Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 150 qm mind. ein Laubbaum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt werden (einheimischer Laub- oder Obstbaum).

#### Artenzusammenstellung empfohlener Baum- und Straucharten

|            |                    |                                                                                                                               |
|------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bäume:     | Bergahorn          | <i>Acer pseudoplatanus</i>                                                                                                    |
|            | Hainbuche          | <i>Carpinus betulus</i>                                                                                                       |
|            | Sommereiche        | <i>Quercus robur</i>                                                                                                          |
|            | Vogelbeere         | <i>Sorbus aucuparia</i>                                                                                                       |
|            | Traubenkirsche     | <i>Prunus padus</i>                                                                                                           |
|            | Linde              | <i>Tilia cordata</i>                                                                                                          |
|            | Esche              | <i>Fraxinus excelsior</i>                                                                                                     |
|            | Haselnuß           | <i>Corylus avellana</i>                                                                                                       |
| Sträucher: | Heckenkirsche      | <i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>                                                                                  |
|            | Hartriegel         | <i>Cornus sanguinea</i>                                                                                                       |
|            | Weißdorn           | <i>Crataegus monogyna</i>                                                                                                     |
|            | Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>                                                                                                         |
|            | Schneeball         | <i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>                                                                                      |
|            | Pfaffenkäschen     | <i>Euonymus europaeus</i>                                                                                                     |
|            | Alpenjohannisbeere | <i>Ribes alpinum</i> , <i>sanguineum</i>                                                                                      |
|            | Wildrosen          | <i>Rosa moyesii</i>                                                                                                           |
|            | Holunder           | <i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>                                                                                      |
|            | Strauchweiden      | <i>Salix aurita</i> , <i>purpurea</i> , <i>nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana</i> , <i>repens</i> , u. <i>wehrhahnii</i> |
|            | Schneebeere        | <i>Symphoricarpos orbiculatus</i>                                                                                             |

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten sollen nicht verwendet werden:

- I. Gehölz mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte, sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II. 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 Säuleneiben (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Rhus typhia)

- Einfriedungen:** Als straßenseitige Einfriedung sind nur senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Zaunfelder sind vor den Zaunpfosten durchlaufend auszubilden. Sockel und Gartenmauern sind nicht erlaubt. Zwischen den Grundstücksgrenzen dürfen auch 1,20 m hohe Maschendrahtzäune verwendet werden, die aber mit Sträuchern vorzupflanzen oder mit geeigneten Kletterpflanzen zu bepflanzen sind. Werden Holzzäune gestrichen, so dürfen keine deckenden Farben und keine giftigen, umweltschädlichen Lasuren verwendet werden.
- Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.
- Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme einer Regenwassersammelanlage, die nicht nur für Zwecke der Gartenbewässerung verwendet wird, hat der Grundstückseigentümer den Kreiswerken Cham Mitteilung zu machen. Es ist sicherzustellen, daß keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind. Für das Niederschlagswasser ist ein vollkommen getrennter Wasserkreislauf erforderlich. Beim Trockenlaufen des Regenwasserspeichers darf nicht durch eine Umschaltvorrichtung auf das Trinkwassernetz zurückgegriffen werden, (dies stellt eine Verbindung dar), sondern der Regenwasserbehälter muß mit Trinkwasser gespeist werden.
- Versiegelung:** Flächenversiegelungen für Stellplätze sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.  
Die Art der Befestigung ist so zu gestalten, daß sie wasserdurchlässig ist. (z.B. Granitsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).  
Bei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Garagenzufahrten) ist die Art der Befestigung so zu gestalten, daß sie wasserdurchlässig ist. (z.B. Granitsteinpflaster, Schotterrasen, Pflaster aus Rasengittersteinen).
- Außenbeleuchtung:** Für Außenbeleuchtungen dürfen nur insektenverträgliche Leuchtsysteme und Lampen verwendet werden.

## **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**Versorgungsleitungen:** Die derzeit noch überspannenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen werden abgebaut und durch Erdkabel ersetzt.

**Stromversorgung:** Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt mit Erdkabel.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk Netz GmbH, Regensburger Str. 4 a, 92421 Schwandorf, Tel.: (09431/7300) zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden deswegen gebeten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt die Bayernwerk Netz GmbH. Zu beachten ist, daß bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

**Niederschlagswassernutzung:**

Niederschlagswässer sollten auf jeder Parzelle in geeigneten baulichen Anlagen gesammelt werden und für Gieß- bzw. Wassser oder zur WC- Spülung verwendet werden. Überschüssige unverschmutzte Niederschlagswässer sollten, soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden. Bei Erstellung einer Versickerungseinrichtung ist durch den Bauherrn ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes zu erbringen.



**Satzung**  
**über den Bebauungsplan**  
**„Am Heuweg II“**  
**in Walderbach, Gemeinde Walderbach, Landkreis Cham**

Aufgrund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl I, S. 2141), zuletzt geändert am 17. Dezember 1997 (BGBl I, S. 3108, 1998 S. 137) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 14. Dezember 2000 den Bebauungsplan „Am Heuweg II“ als Satzung beschlossen.

**§1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 14. Dezember 2000 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

**§2**  
**Bestandteile der Satzung**

1. Übersichtsplan vom 14. Dezember 2000
2. Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14. Dezember 2000

**§3**  
**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Walderbach, 28. Dezember 2000  
Gemeinde Walderbach

Hierl  
1. Bürgermeister





# **Bebauungsplan „Am Heuweg II“**

Landkreis Cham  
Regierungsbezirk Oberpfalz

## 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 29. Juni 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heuweg II“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 03. Juli 2000, angeschlagen an der Amtstafel am 03. Juli 2000, ortsüblich hingewiesen.

Walderbach, den 28. Dezember 2000

.....  
Hierl, 1. Bürgermeister



## 2. Bürgerbeteiligung und Fachstellenanhörung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27. Juli 2000 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 18. August 2000 bis 20. September 2000 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 08. August 2000, angeschlagen an der Amtstafel am 08. August 2000, ortsüblich hingewiesen.

Walderbach, den 28. Dezember 2000

.....  
Hierl, 1. Bürgermeister



## 3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21. September 2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. Oktober 2000 bis 28. November 2000 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 17. Oktober 2000, angeschlagen an der Amtstafel am 17. Oktober 2000, ortsüblich hingewiesen.

Walderbach, den 28. Dezember 2000

.....  
Hierl, 1. Bürgermeister



## 4. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss:

Die Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss vom 14. Dezember 2000 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14. Dezember 2000 als Satzung beschlossen.

Walderbach, den 28. Dezember 2000

.....  
Hierl, 1. Bürgermeister



## 5. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 28. Dezember 2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 4, 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 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, den 28. Dezember 2000

.....  
Hierl, 1. Bürgermeister

