

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:  
1950 m<sup>2</sup>
- FIRSTRICHTUNG:  
entfällt
- EINFRIEDUNGEN:  
0.3.1. Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- und T-Eisensäulen, an der Gemeindegrenze um 1,0 m zurückgesetzt und hinterpflanzte über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 2,0 m, Sockel nicht zulässig.
- GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:  
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung aufeinander abzustimmen und dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden (Grenzbebauung) müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet und dem erstgebauten Gebäude angegliedert werden. Bei gegebenenfalls weiteren Grundstücksteilungen können Nebengebäude bis 3,0 m Traufhöhe an der Nachbargrenze bis 20 % der Länge bebaut werden. Darüberhinaus ist der Grenzanzubau ausnahmsweise in beiderseitigem Einverständnis zulässig.
- GEBÄUDE:  
0.5.1. Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäude  
Dachform: Satteldach 18 - 28°  
Dachdeckung: Biber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot  
Wandhöhe: nicht über 6,40 m ab Geländeneiveau  
0.5.2. Betriebsgebäude  
Dachform: Satteldach bzw. Pultdach 12 - 25°  
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, natur- bis ziegelrot  
Wandhöhe: nicht über 7,00 m ab Geländeneiveau  
0.5.3. Flachdachausführungen für Verbindungstrakte und sonstige untergeordnete Baukörper sind zulässig, müssen jedoch dem Hauptgebäude architektonisch angepaßt werden.  
Dachneigung: 0 - 25°  
Dachdeckung und Wandhöhe: wie bei 0.5.1. und 0.5.2.
- FASSADENGESTALTUNG:  
0.6.1. Zulässig sind Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten und Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke. Aufgesetzte Pfettenüberstände sind zulässig (auch bei gewerblich genutzten Gebäuden).
- WERBEANLAGEN:  
Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 3,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb sind zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechselsicht unzulässig.
- ABSTANDSFLÄCHEN:  
Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
- BEPFLANZUNG:  
0.9.1. Auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf je 500 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.  
0.9.2. Detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht bebauten Flächen sind in Freiflächengestaltungsplänen darzustellen. Die Freiflächengestaltungspläne sind mit den jeweiligen Bauanträgen vorzulegen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.9.3. Der 7,0 m breite öffentliche Grünstreifen an der Südseite des Geltungsbereiches ist mit einer 4-reihigen Bepflanzung mit Pflanzabständen von 1,5 m zu bepflanzen.
- 0.9.4. Die innere Gliederung des Baugebietes ist durch die Pflanzung von Einzelbäumen und von 2-reihigen Laubgehölzhecken entlang der Grundstücksgrenze durchzuführen.
- 0.9.5. Die nördliche und östliche Baugebietsgrenze ist auf 5,0 m Breite einzugrünen. Insgesamt sollte diese Grenzbeplanzung aus mindestens 3 Pflanzreihen bestehen.
- 0.9.6. Die an der westlichen Baugebietsgrenze vorzunehmende Eingrünung erfolgt teils auf den vorhandenen Flächen der Gemeindegrenze, teils auf den angrenzenden privaten Grundstücksbereichen.
- 0.9.7. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt V) vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % grünlaubige Gastgehölze verwendet werden.
- 0.9.8. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:  
Großbäume über 15 m Höhe  
Kleinbäume über 4 m Höhe  
Sträucher über 4 m Höhe  
Kleinbäume bis 15 m Höhe  
Gehölze bis 4 m Höhe
- 0.9.9. Sicherstellung des Pflanzraumes  
Oberbodenbedarf: Großbäume Baumgruben 200 x 200 x 100 cm  
Kleinbäume Baumgruben 150 x 150 x 80 cm  
Sträucher Auftrag 40 cm  
Rasen Auftrag 25 cm
- 0.9.10. Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entspr. Art. 47 und 48 ABGBG einzuhalten.
- 0.9.11. 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.
- 0.9.12. Bei aufbaufreien Außenwänden, die den baulichen Endzustand darstellen, sind Pflanzstreifen für selbstklimmende Kletterpflanzen und Spaliere zur besseren Eingrünung der Gebäude vorzusehen (siehe Punkt V der Begründung).
- 0.9.13. Im Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind nur niedrige Gehölze zulässig. Nach einschlägigen VDE-Bestimmungen ist ein Abstand von 2,50 m zwischen Bäumen und den Leitersäulen einzuhalten.
- 0.10. OBERFLÄCHENVERSEIHELUNG:  
Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Oberflächenwasser sind auf Pflasterflächen und anschließenden Grünflächen zu versickern. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, rasenverfürgtes Pflaster, Mineralbetondecke u.ä.).
- 0.12. REGENRÜCKHALTUNG:  
Sämtliches von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den jeweiligen Privatgrundstücken 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 sind zu treffen.



### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:  
1.1. GEBERLICHE BAUFLÄCHEN:  
1.1.1. GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO (Stand 1990)  
Abs. 2 Zulässig sind:  
Ziffer 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.  
Ziffer 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
Abs. 3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Ziffer 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:  
2.1. Geplante Verwaltungs-, Sozial-, Wohn- und Betriebsgebäude  
als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß  
GRZ = 0,6 GFZ = 1,0  
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- BAULINIEN, BAUWEISE, BAUGRENZEN:  
3.1. offene Bauweise  
3.2. Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:  
5.1. Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen  
5.2. Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
- VERKEHRSFLÄCHEN:  
6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)  
6.2. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen  
6.3. Parkfläche
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:  
8.1. 20-KV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone  
8.2. 350 AZ Hauptwasserleitung
- GRÜNFLÄCHEN:  
9.1. Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:  
13.1. Zu pflanzende Bäume  
13.1.1. Einzelbäume  
13.1.2. Gehölzpflanzung  
13.2. lockere, raumbildende mind. 2-reihige Strauchpflanzung  
lockere, raumbildende mind. 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- SONSTIGE PLANZEICHEN:  
15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
15.2. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:  
16.1. Nutzungsschablone  
Feld 1 = Baugebiet  
Feld 2 = Parzellennummer  
Feld 3 = Grundflächenzahl  
Feld 4 = Geschoßflächenzahl  
Feld 5 = Wandhöhe  
Feld 6 = Bauweise  
16.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen), vorbehaltlich des tatsächlichen Flächenbedarfes der sich ansiedelnden Betriebe unter Beibehalt der festgesetzten Erschließungsstraßen.
- KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:  
17.1. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:  
17.1.1. Grenzstein  
17.1.2. Flurstücksgrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)
- BAUWERKE:  
18.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)  
18.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- WEGE:  
19.1. abgemerkter Weg
- VERSCHIEDENES:  
20.1. Flurstücknummer  
20.2. Böschung  
20.3. Höhenlinien

### BEBAUUNGSPLAN

#### GE-STOCKHOF

GEMEINDE: Walderbach  
LANDKREIS: Cham  
REG.-BEZIRK: Oberpfalz

MASSTAB: 1:1000  
BEBAUUNGSPLAN: 1:1000  
ÜBERSICHTSLAGEPLAN: 1:5000

Planunterlagen:  
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000, Stand der Vermessung vom ... Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.  
Höhenabschittlinien vergrößert aus der amtlichen Bayerischen Höhenurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenabschittlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenabschittlinien wurden von der Firma ... entnommen.  
Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Lagebehalten sowie der ver- und entwerfungstechnischen Einrichtungen ... (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit)  
Untergrund: Aussagen und Hochschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.  
Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

1. Aufstellungsbeschluß:  
Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 06.09.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.10.90 ortsüblich bekanntgemacht.  
Walderbach, den 04. Mai 1992  
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:  
Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 03.10.90 bis 02.11.90 durchgeführt.  
Walderbach, den 04. Mai 1992  
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.91 wurde mit Begründung in der Zeit von 01.08.91 bis 31.10.91 öffentlich ausgestellt.  
Walderbach, den 04. Mai 1992  
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:  
Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.91 als Satzung.  
Walderbach, den 04. Mai 1992  
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB:  
Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verfügung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB erlassen.  
Walderbach, den 10. Nov. 1992  
1. Bürgermeister

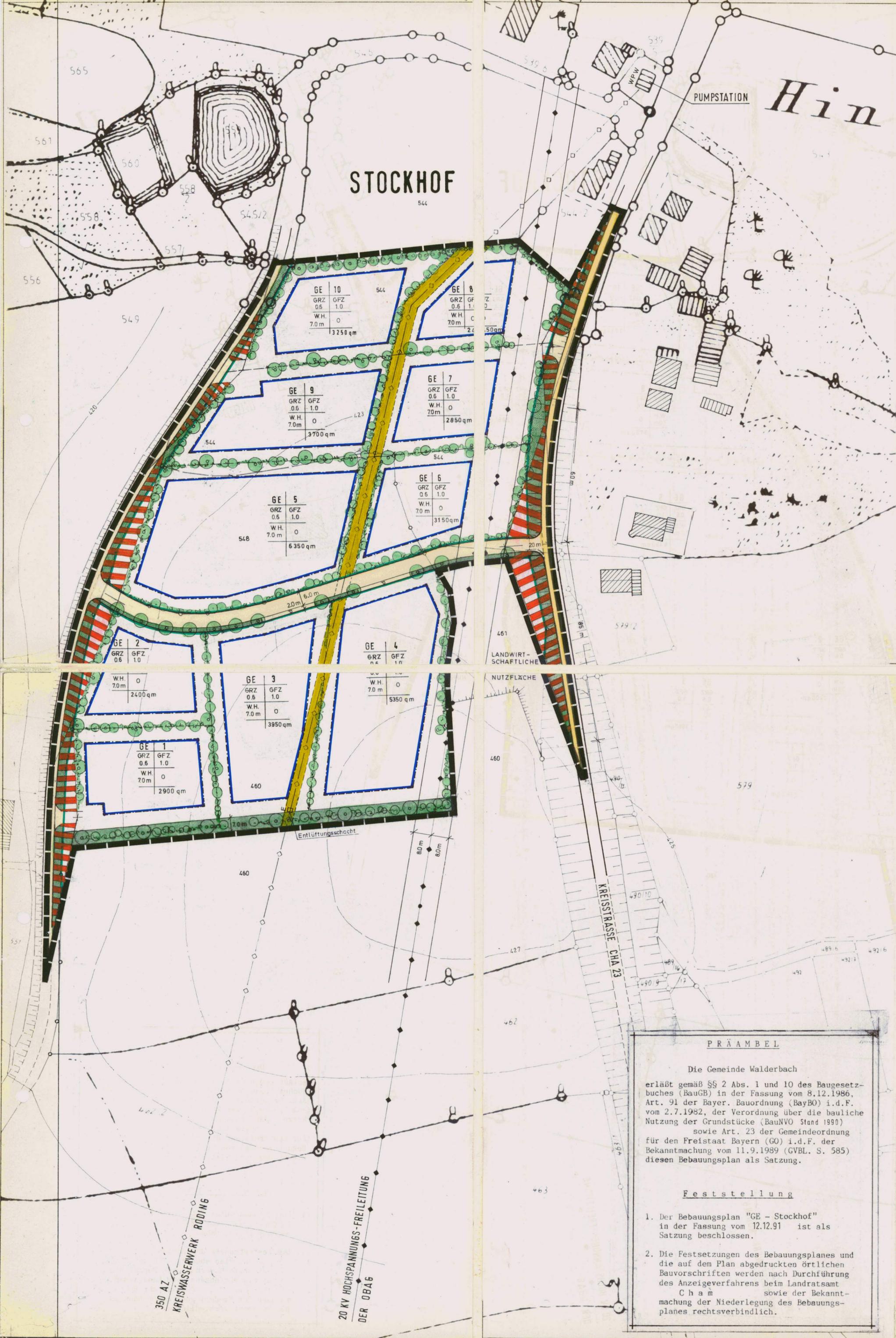
6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 04. 11. 92 ortsüblich bekanntgemacht.  
Walderbach, den 10. Nov. 1992  
1. Bürgermeister

Landshut, den 07.08.90

KREISWEISSERKROING  
350 AZ  
20 KV HOCHSPANNUNGS-FREILEITUNG DER OBAG

ZEICHNUNGS-NR. B 90-1837-2

KRITSCHTEL  
Architektur- und Ingenieurbüro  
Gabelsbergerstraße 16  
8300 LANDSHUT  
Telefon 0871-61091



# STOCKHOF

PUMPSTATION

Hin

<b>GE 10</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 3250 qm	<b>GE 8</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 2850 qm
<b>GE 9</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 3700 qm	<b>GE 7</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 2850 qm
<b>GE 5</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 6350 qm	<b>GE 6</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 3150 qm
<b>GE 2</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 2400 qm	<b>GE 4</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 5350 qm
<b>GE 3</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 3950 qm	<b>GE 1</b> GRZ 0.6 GFZ 1.0 W.H. 0 2900 qm

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Walderbach erläßt gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 2.7.1982, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO Stand 1990) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.9.1989 (GVBl. S. 585) diesen Bebauungsplan als Satzung.

## Feststellung

1. Der Bebauungsplan "GE - Stockhof" in der Fassung vom 12.12.91 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.

350 AZ  
KREISWASSERW. RÖDING

20 KV HOCHSPANNUNGS-FREILEITUNG  
DER OBAG

KREISSTRASSE CHA 23

NUTZFLÄCHE

LANDWIRTSCHAFTLICHE

Entlüftungsschacht

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 1.1. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN:

#### 1.1.1. GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO (Stand 1990)

Abs. 2 Zulässig sind:

Ziffer 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Ziffer 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Abs. 3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Ziffer 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

### 2.1. Geplante Verwaltungs-, Sozial-, Wohn- und Betriebsgebäude

als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoß

GRZ = 0,6 GFZ = 1,0

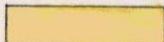
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## 3. BAULINIEN, BAUWEISE, BAUGRENZEN:

3.1. 0 offene Bauweise

3.2.  Baugrenze

## 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:

5.1.  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

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

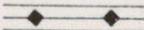
## 6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.3.  Parkfläche

## 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1.  20-KV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzzone

8.2.  350 AZ Hauptwasserleitung

## 9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1.  Straßenbegleitgrün, öffentliche Grünfläche

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

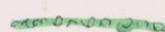
### 13.1. Zu pflanzende Bäume

#### 13.1.1. Einzelbäume

 Großbaum

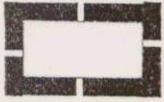
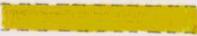
 Kleinbaum

#### 13.2. Gehölzpflanzung

 lockere, raumbildende mind. 2-reihige Strauchpflanzung

 lockere, raumbildende mind. 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- 15.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.2.  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

GE	1	Nutzungsschablone
GRZ	GFZ	Feld 1 = Baugebiet
0.6	1.0	Feld 2 = Parzellenummer
W.H.		Feld 3 = Grundflächenzahl
7.0 m	0	Feld 4 = Geschoßflächenzahl
		Feld 5 = Wandhöhe
		Feld 6 = Bauweise

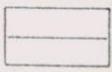
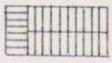
- 16.2.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen), vorbehaltlich des tatsächlichen Flächenbedarfes der sich ansiedelnden Betriebe unter Beibehalt der festgesetzten Erschließungsstraßen.

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

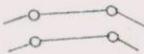
GRENZPUNKTE UND GRENZEN:

- 17.1.1.  Grenzstein
- 17.1.2.  Flurstücksgrenze,  
 Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

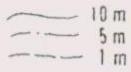
BAUWERKE:

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

WEGE:

- 19.1.  abgemarkter Weg

VERSCHIEDENES:

- 20.1. 460 Flurstücksnummer
- 20.2.  Böschung
- 20.3.  Höhenlinien  
10 m  
5 m  
1 m

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

1950 m<sup>2</sup>

## 0.2. FIRSTRICHTUNG:

entfällt

## 0.3. EINFRIEDUNGEN:

- 0.3.1. Art und Ausführung: Maschendrahtzaun aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- und T-Eisensäulen, an der Gemeindestraße um 1,0 m zurückgesetzt und hinterpflanzt.  
Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 2,0 m, Sockel nicht zulässig.

## 0.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung aufeinander abzustimmen und dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen. Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden (Grenzbebauung) müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet und dem erstgebauten Gebäude angegliedert werden. Bei gegebenenfalls weiteren Grundstücksteilungen können Nebengebäude bis 3,0 m Traufhöhe an die Nachbargrenze bis 20 % der Länge bebaut werden. Darüberhinaus ist der Grenzanbau ausnahmsweise in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

## 0.5. GEBÄUDE:

### 0.5.1. Verwaltungs-, Sozial- und Wohngebäude

Dachform: Satteldach 18 - 28°  
Dachdeckung: Biber oder Pfannen, natur- bis ziegelrot  
Wandhöhe: nicht über 6,40 m ab Geländeneiveau

### 0.5.2. Betriebsgebäude:

Dachform: Satteldach bzw. Pultdach 12 - 25°  
Dachdeckung: alle harten Dachdeckungen, natur- bis ziegelrot  
Wandhöhe: nicht über 7,00 m ab Geländeneiveau

### 0.5.3. Flachdachausführungen für Verbindungstrakte und sonstige untergeordnete Baukörper sind zulässig, müssen jedoch dem Hauptgebäude architektonisch angepaßt werden.

Dachneigung: 0 - 25°  
Dachdeckung und Wandhöhe: wie bei 0.5.1. und 0.5.2.

## 0.6. FASSADENGESTALTUNG:

- 0.6.1. Zulässig sind Putzflächen, putzstrukturähnliche Platten und Holzverkleidungen ab Erdgeschoßdecke. Aufgesattelte Pfettenüberstände sind zulässig (auch bei gewerblich genutzten Gebäuden).

## 0.7. WERBEANLAGEN:

Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer Größe von 3,0 m<sup>2</sup> pro Betrieb sind zulässig. Bei Lichtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

## 0.8. ABSTANDSFLÄCHEN:

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

## 0.9. BEPFLANZUNG:

- 0.9.1. Auf den jeweiligen Grundstücksflächen sind auf je 500 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen.  
0.9.2. Detaillierte Festsetzungen zur Bepflanzung und Gestaltung der nicht bebauten Flächen sind in Freiflächengestaltungsplänen darzustellen. Die Freiflächengestaltungspläne sind mit den jeweiligen Bauanträgen vorzulegen.

- 0.9.3. Der 7,0 m breite öffentliche Grünstreifen an der Südseite des Geltungsbereiches ist mit einer 4-reihigen Bepflanzung mit Pflanzabständen von 1,5 m zu bepflanzen.
- 0.9.4. Die innere Gliederung des Baugebietes ist durch die Pflanzung von Einzelbäumen und von 2-reihigen Laubgehölzhecken entlang der Grundstücksgrenze durchzuführen.
- 0.9.5. Die nördliche und östliche Baugebietsgrenze ist auf 5,0 m Breite einzugrün. Insgesamt sollte diese Grenzbepflanzung aus mindestens 3 Pflanzreihen bestehen.
- 0.9.6. Die an der westlichen Baugebietsgrenze vorzunehmende Eingrünung erfolgt teils auf den vorhandenen Flächen der Gemeindestraße, teils auf den angrenzenden privaten Grundstücksbereichen.
- 0.9.7. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt V) vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % grünlaubige Gastgehölze verwendet werden.
- 0.9.8. 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  |
- 0.9.9. Sicherstellung des Pflanzraumes
- |                  |            |            |                    |
|------------------|------------|------------|--------------------|
| Oberbodenbedarf: | Großbäume  | Baumgruben | 200 x 200 x 100 cm |
|                  | Kleinbäume | Baumgruben | 150 x 150 x 80 cm  |
|                  | Sträucher  | Auftrag    | 40 cm              |
|                  | Rasen      | Auftrag    | 25 cm              |
- 0.9.10. Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entspr. Art. 47 und 48 ABGBG einzuhalten.
- 0.9.11. 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.
- 0.9.12. Bei anbaufreien Außenwänden, die den baulichen Endzustand darstellen, sind Pflanzstreifen für selbstklimmende Kletterpflanzen und Spaliere zur besseren Eingrünung der Gebäude vorzusehen (siehe Punkt V der Begründung).
- 0.9.13. Im Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind nur niedrige Gehölze zulässig. Nach einschlägigen VDE-Bestimmungen ist ein Abstand von 2,50 m zwischen Bäumen und den Leiterseilen einzuhalten.

0.10. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG:

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Oberflächenwasser sind auf Pflasterflächen und anschließenden Grünflächen zu versickern. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbetondecke u.ä.).

0.12. REGENRÜCKHALTUNG:

Sämtliches von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweitals möglich auf den jeweiligen Privatgrundstücken 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 sind zu treffen.

# P R Ä A M B E L

## Die Gemeinde Walderbach

erläßt gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 2.7.1982, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO Stand 1990) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.9.1989 (GVBL. S. 585) diesen Bebauungsplan als Satzung.

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

1. Der Bebauungsplan "GE - Stockhof" in der Fassung vom 12.12.91 ist als Satzung beschlossen.
2. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt  
C h a m sowie der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 06.09.90 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.10.90 ortsüblich bekanntgemacht.

Walderbach, den **04. Mai 1992** *Hief*  
1. Bürgermeister



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

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 03.10.90 bis 02.11.90 durchgeführt.

Walderbach, den **04. Mai 1992** *Hief*  
1. Bürgermeister



3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.91 wurde mit Begründung in der Zeit von 31.10.91 bis 30.11.91 öffentlich ausgelegt.

Walderbach, den **04. Mai 1992** *Hief*  
1. Bürgermeister



4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.91 als Satzung. (Sitzung 28.02.92)

Walderbach, den **04. Mai 1992** *Hief*  
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**  
~~Cham~~, den **10. Nov. 1992** *Hief*



6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am **09.11.92** ortsüblich bekanntgemacht.

Walderbach, den **10. Nov. 1992** *Hief*  
1. Bürgermeister

