

SATZUNG

über den Bebauungsplan

DIEBERG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs - und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl I. S. 466) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und Art. 98 der Bayer.- Bauordnung (BayBO) hat der Gemeinderat der Gemeinde **Walderbach** in öffentlicher Sitzung am 14.09.1995 den Bebauungsplan "**Dieberg**" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 11.07.1995 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung i. S. d. § 1 des BauGB-Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Übersichtslageplan
- 2) Lageplan
- 3) Zeichnerischen und textlichen Teil

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

15. Nov. 1995

Walderbach, den

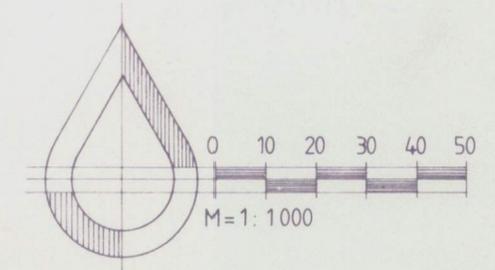
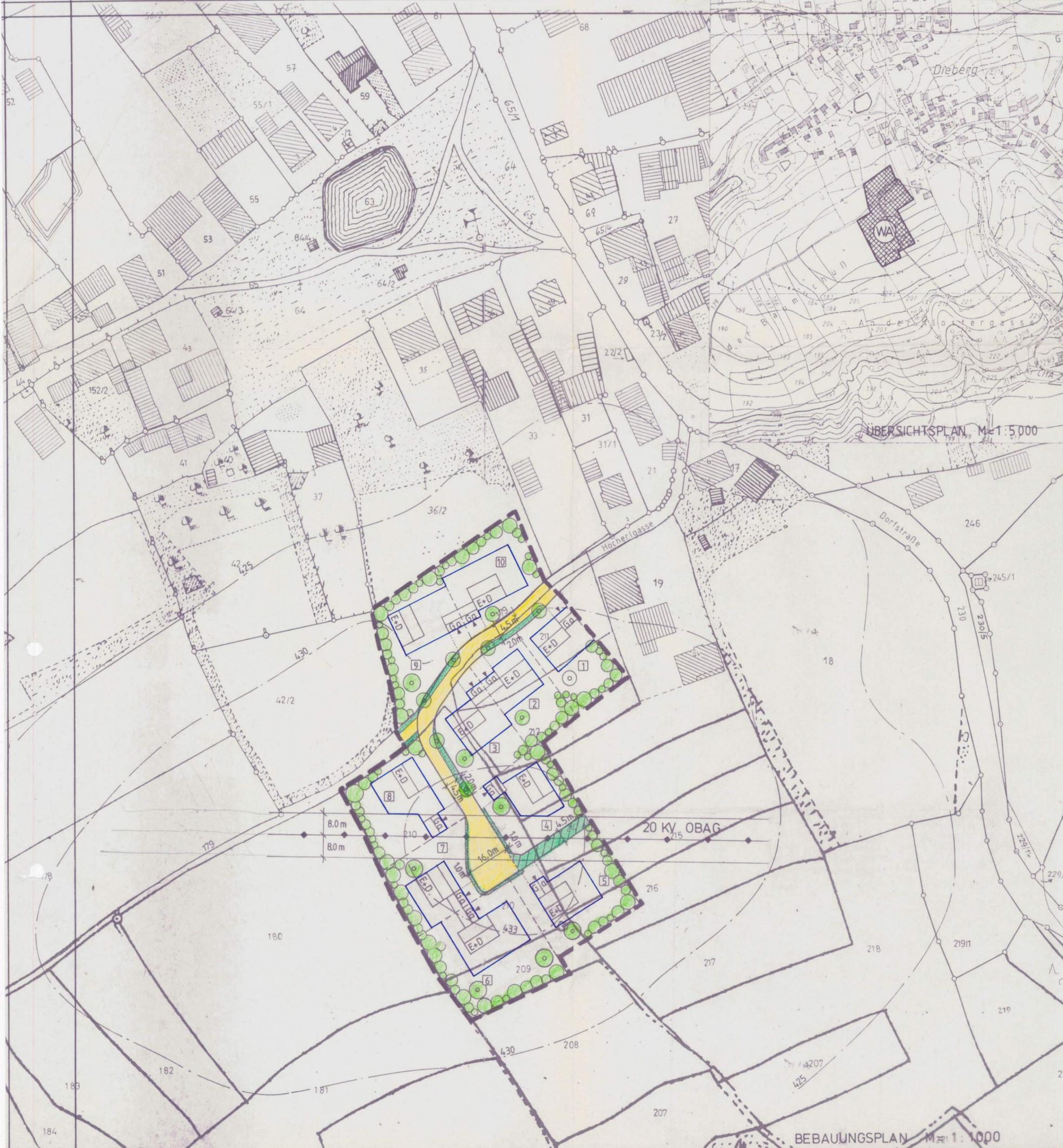
Gemeinde Walderbach

Hierl

Hierl

1. Bürgermeister





ÜBERSICHTSPLAN, M=1:5000

BEBAUUNGSPLAN DIEBERG

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

GEZ.:	11.07.1995		INGENIEURBÜRO KRISCHAN MAIER
GEPR.:			
GEÄND. AM	ANLASS	VOM	ERSCHLIESSUNGSPLANUNG TIEFBAU STATIK FALKENSTEINER STR.1 93426 RODING TEL.: 09461-9422-0
14.09.1995			

BEBAUUNGSPLAN M=1:1000

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

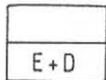


Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl Mittelstrich = Firstrichtung
GRZ und GFZ nach §17 BauNVO



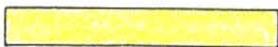
als Höchstgrenze Erdgeschoß und
Dachgeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



Verkehrsbegleitendes grün
(Schotterrasen)



Freizuhaltende Verkehrsflächen für
spätere Erweiterung

5. Bepflanzung



Bäume, zu pflanzen



Sträucher, zu pflanzen

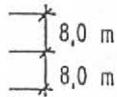
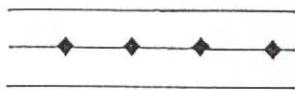
6. Sonstige Festsetzungen



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung



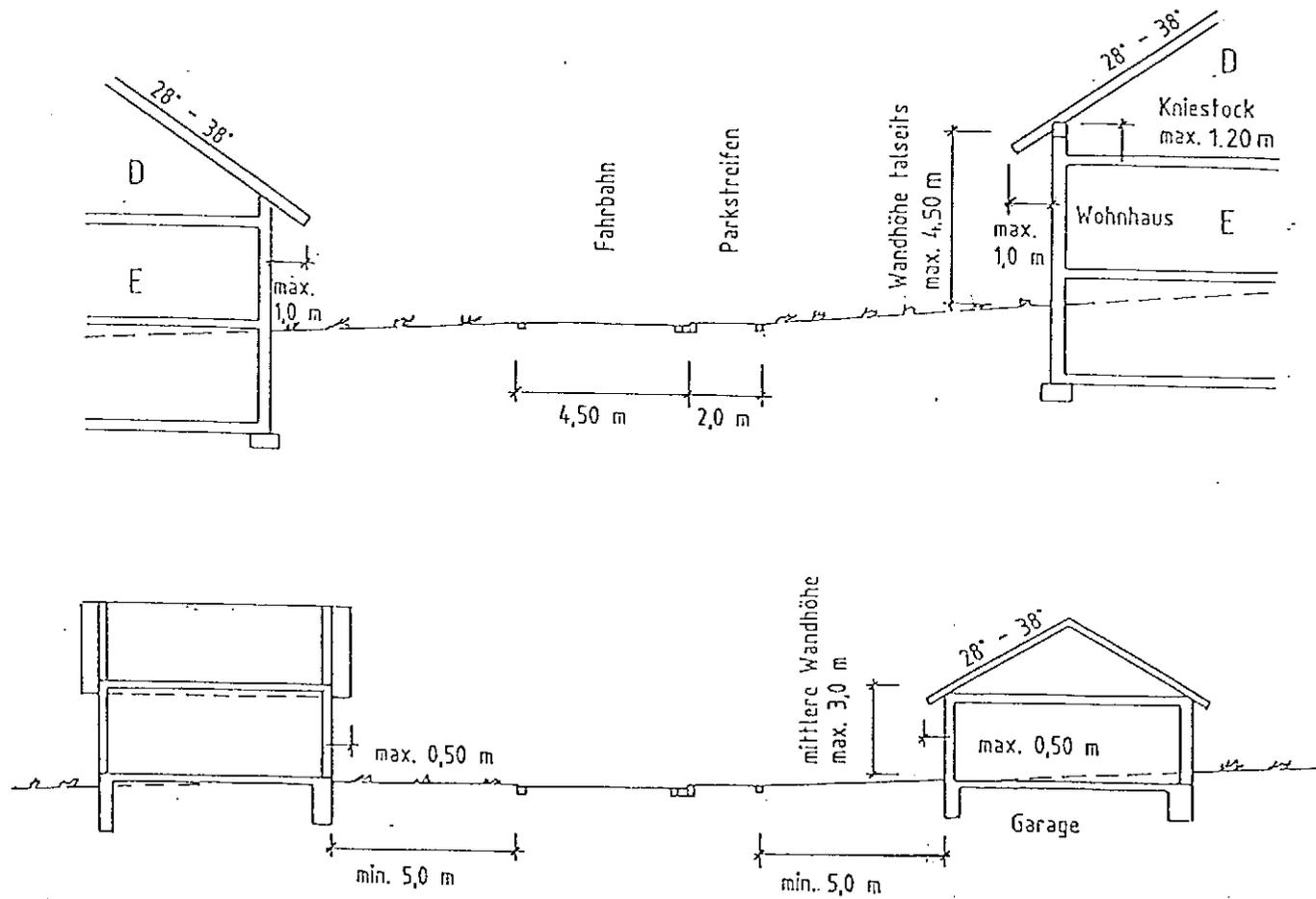
Grenze der räumlichen Erweiterung
Dieberg



OBAG 20 KV
mit Freihaltefläche

7. Regelquerschnitte

M = 1:200



Zeichnerische Hinweise

1. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen



12

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

Grundstücksnummerierung

2. Kartenzeichen für die bayrischen Flurkarten

Grenzpunkte und Grenzen:

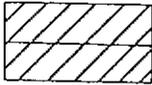


Grenzstein

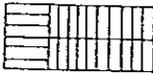


Flurstücksgrenze, Uferlinie

Bauwerke:



Wohngebäude, bestehend



Nebengebäude bestehend

Verschiedenes:



Höhenlinien

114/2

Flurstücksnummer

Gemeinde Walderbach

Baugebiet "Dieberg"

Textliche Festsetzungen nach §9 BauGB und Art. 98 BayBO

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 in Verbindung mit § 1 Abs 2 der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 der Baunutzungsverordnung BauNVO 1990 BGBl. I, S. 132 in offener Bauweise.

Dringender Wohnbedarf gemäß §1 Abs.2 BauGBMaßG wird ausdrücklich festgestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Hauptgebäude:

Festsetzungen:

Beschreibung - Allgemein

Bautyp: E + D

Grundflächenzahl

nach §17 BauNVO

Geschoßflächenzahl

nach §17 BauNVO

Kniestock bzw. konstr. Dachfuß
von OK ROF bis OK Pfette

max. 1.20 m

Sockelhöhen

max. 0.20 m

Dachneigung

28° - 38°

Dachüberstände Traufseitig

mind. 0.50 m max. 1.00 m

Dachüberstände Ortangseitig

mind. 0.50 m max. 0.80 m

Dachform

Satteldach und Krüppelwalmdach

max. zul. Wandhöhe talseits

4.50 m

Seitenverhältnis:

Taufseite : Giebelseite mind.

1.2 : 1.0

Weitere Festsetzungen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind grundsätzlich bindend. An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (z.B. Wintergärten). Giebelseitig vertikale Gebäudeeinschnitte und Vorsprünge sind unzulässig. Sockelhöhen sind auf das Maximalmaß (0.20 m) begrenzt, bezogen auf die Geländeoberkante.

Dachgaupen sind ab 32° zulässig. Die Ansichtsfläche darf max. 2,0 qm aufweisen. Dachgaupen max. 2 Stück je Dachfläche. Abstand mindestens 3,0 m vom Ortgang entfernt und untereinander mind. Gaupenbreite.
Für Außenputz und Fassadenverkleidungen sind keine grellen Farben zu verwenden. Sockel sind im Farbton des Außenputzes zu halten.
Dachflächen sind in naturroten Ziegeln zu decken. Fassadenverkleidung mit senkrechter Holzverschalung sind in hellen Tönen auszuführen. Kaminkopfausbildungen sind in Putz und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen. Verkleidungen sind in Kupfer- bzw. Titanzinklech auszuführen. Für Balkonbrüstungen sind möglichst einfache Konstruktionen zu wählen.

Wohnweg:

Der Wohnweg mit einer Regelweite von 6,5 m wird auf eine Breite von 4,5 m befestigt und abwechselnd einseitig von Schotterrasen- Parkstreifen (jeweils 2,0 m) begleitet. Einleitung und Abschluß dieser Parkbuchten erfolgt mittels geeigneter Laubbaumbepflanzung (z.B. Winterlinde).
Für die Wegbefestigung ist Asphaltbeton auf frostsicherem Unterbau vorgesehen.

3. Nebengebäude (Garagen):

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen. Sie sind dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Putzart und -Farben wie Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ebenfalls gem. Regelbeispielen. Abschleppen des Hauptdaches über die volle Garagenlänge oder -breite ist nicht zulässig. In Ausnahmefällen kann über eine Teilfläche, kleiner als die genannte halbe Länge oder Breite zugestimmt werden. Haupt- und Nebenbaukörper müssen ablesbar sein.

Garagen dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachform, Dachhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind Einfriedungen nicht zulässig. Die Flächen zwischen Garagenzufahrt und Straße sind als Stauraum auszubilden (vorgeschr. Tiefe 5,0 m). Alle Fuß- und Fahrwege im Bereich der Hausgrundstücke dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (wie Rasenpflaster, großfugigen Pflasterbelägen, wassergebundener Decke und dgl. mit Schotter-Oberboden-Verfüllung) befestigt werden. Dichtfugiger Belag oder Asphalt ist nicht zu verwenden.

Hausanschlußkästen sind in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren.

4. Werbeanlagen:

Mit dem Gebäude fest verbundene Werbeeinrichtungen sind nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig und sind nach Stil und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Leuchtfarben, selbstleuchtende Werbeanlagen, sowie die Häufung von Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig.

Die Werbeeinrichtung an einer Gebäudewand ist auf eine gemeinsame Fläche von einem Quadratmeter zu beschränken. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0.30 Quadratmeter und eine Ausladung von 0.60 m nicht überschreiten.

5. Freileitungen - Dachständer - Antennenanlagen:

Evtl. erforderliche Freileitungen - mit Ausnahme von Mittelspannleitungen - sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke.

Dachständer sind, soweit erforderlich, auf der Straße abgewandten Dachfläche bzw. -hälfte anzubringen.

6. Gelände:

Die topographischen Geländebeziehungen weisen eine Neigung von ca. 3° auf und sind bei der gewünschten Bauweise besonders zu berücksichtigen.

Das Gelände ist weitgehend in seiner jetzigen Gestalt zu belassen; die Gebäude sind entsprechend anzupassen.

Werden z. B. Terrassierungen dennoch erforderlich, so sind diese mit möglichst flachen Böschungen (mind. 1:4) harmonisch an das Gelände anzuschließen.

Sofern Stützmauern erforderlich sind, nur in Form von Trockenmauern, mit sichtbarer Mauerhöhe von max. 1.00 m. Stützmauern werden an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen. Ausnahmen sind im Bereich der Garagenzufahrten zugelassen!

7. Bepflanzung:

7.1 Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7.2 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 150 qm mind. ein Laubbaum standortgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen (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>
	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Linde	<i>Tilia cordata</i>
	Sträucher:	Haselnuß
Heckenkirsche		<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel		<i>Cornus sguinea</i>
Weißdorn		<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe		<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball		<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
Pfaffenkápchen		<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere		<i>Ribes alpinum, sanguineum</i>
Wildrosen		<i>Rosa Canina, rugosa, multiflora, hugonis, rubiginosa, spinosissima, nitida, mayesili</i>
Holunder		<i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>
Strauchweiden		<i>Salix aurita, purpurea, nana, caprea, smithiana, repens, u. wehrhahnii</i>
Schneebeere		<i>Symphoricarpos albus, orbicalatus</i> u. <i>chenaultii</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*)

8. Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen regeln sich nach der Bestimmung der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Art. 7 Abs. 1 wird ausgeschlossen.

9. Abfallbeseitigung:

Mülltonnen sind im Hauptkörper, in einem eingangsseitigen Anbau oder im Nebengebäude zu integrieren (z. B. Garage)

10. Fernmeldekabel (Post, Telekom):

Fernmeldekabel dürfen nicht überbaut werden, bzw. wenn vom Leistungsträger gefordert, sind entsprechend Grunddienstbarkeiten einzutragen

11. Einfriedungen:

Straßenseitige Holzzäune dürfen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Rückseitig sind zusätzlich Maschendrahtzäune möglich, wenn diese hinterpflanzt sind.

Sockel sind nicht zulässig.

Zusätzliche Hinweise:

Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigung kann bei intensiven Regenspenden, langen Nässeperioden o. Schneeschmelze Schichtwasser oberflächlich auftreten. Es wird empfohlen, beim Bau von Kellern die notwendigen Vorkehrungen gegen Wassereinträge oder Vernässung der Umfassungswände, bzw Maßnahmen zum Schutz vor Betonaggressivität des Bodens oder des Sicker- und Grundwassers zu treffen.

Sollten im Baugebiet Bodenfunde angetroffen werden, so ist das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg zu verständigen.

Den Bauherren werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Regeln zur Gestaltung von Einfriedungen:

- Zäune innerhalb einer Straße möglichst gleichartig in Höhe und Material zu gestalten.
- Der Zaun sollte nicht höher als 1.00 m sein.
- Der Zaun wirkt am besten, wenn die Zaunfelder straßenseitig vor den Zaunsäulen ohne Unterbrechung angebracht werden.
- Stützen und Pfosten sollten den Zaun deshalb nicht überragen.
- Sockel sind nicht zulässig
- Metall und Farben sparsam verwenden, helle Farbtöne bevorzugen.
- Verwendung landschaftsfremder Materialien und Formen vermeiden. Zäune nicht allein plazieren, sondern zudem Sträucher, Stauden und Sommerblumen in unmittelbare Zaunnahe pflanzen.

Allgemeines zu Zäunen gem. BayBO:

Einfriedungen sind im Inneren genehmigungsfrei, wenn sie den örtlichen Bauvorschriften entsprechen, an einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 1.0 m und zum Nachbargrundstück hin nicht höher als 1.20 m sind. Alle anderen Einfriedungen bedürfen einer bauaufsichtlichen Genehmigung. Für den Außenbereich gelten ebenfalls andere Vorschriften.

Holzzäune aus geschälten Schwachhölzern:

Hanikelzäune aus runden oder gespaltenen Fichtenstangen erfordern den geringsten Aufwand in Herstellung und Unterhalt und passen vor allem für ländliche Verhältnisse. Kiefer und Lärche sind teurer, aber schöner. Pfosten aus Rund- oder Kantholz 12 x 12 cm, oberes Ende abgeschrägt, Riegel aufgekämmt, Latten: d= 6 - 8 cm.

Holzzaun mit Profillatten:

Auch für städtische Verhältnisse gut geeignet. Gehobene und mit Farbe gestrichene Latten brauchen viel Pflege, da mit dem "Arbeiten" des Holzes auch der Anstrich aufreist. Ein tränken oder tauchen mit bewährten Holzschutzmitteln hell- bis mittelbrauner Farbe verbürgt eine längere Haltbarkeit, Latten gehobelt 80 x 30 mm oben leicht abgeschrägt. Es können auch breitere Latten verwendet werden. Pfosten aus Rechteckrohren 80 x 80 mm, Öffnungen mit Abschlußplatte verschweißt.

OBAG

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE- Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG- Bezirksstelle Nittenau, Regentalstraße 10, Tel.- Nr. (09436) 8204

Nutzung und Speicherung des Niederschlagswassers

Niederschlagswasser sollte wenn möglich in dafür vorgesehenen Behältnissen gespeichert werden (max. Speichervolumen: 300 cbm) und für Toilettenspülungen verwendet werden. Dafür erforderliche doppelte Installationssysteme sind in diesem Fall mit einem technisch versierten Installationsbetrieb (Eintragung in die Handwerkskammer) abzuklären, da Trinkwasser- und Brauchwasserkreisläufe nicht miteinander verbunden sein dürfen.

Gemeinde Walderbach

Bebauungsplan Dieberg

Verfahrensvermerke: Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs; Verfahren nach §1 Abs.2 und §2 BauGB- MaßnahmenG 1993

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **26.01.1995** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **27.04.1995** ortsüblich bekanntgemacht.

Walderbach, den **15. Nov. 1995**



.....
Bürgermeister

2. Auslegung: (§2 Abs.2 BauGB- MaßnahmenG 1993)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **11.07.1995** wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **11.08.1995** bis **12.09.1995** ausgelegt.

Walderbach, den **15. Nov. 1995**



.....
Bürgermeister

3. Satzung:

Die Gemeinde **Walderbach** hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **14.09.1995** den Bebauungsplan gemäß §10 BauBG in der Fassung vom **14.09.1995** als Satzung beschlossen.

Walderbach, den **15. Nov. 1995**



.....
Bürgermeister

4. Genehmigung des Bebauungsplanes:

Das Landratsamt Cham hat mit Bescheid vom **26.10.1995**
Az. **50-610-B.Nr. 35.3.2** den Bebauungsplan gemäß
§ 1 Abs.2 BauBG-MaßnahmenG 1993, § 6 Abs. 2 BauGB und
§ 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.



Walderbach, den **15. Nov. 1995**

[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister

5. Inkrafttreten:

Der vom Landratsamt Cham genehmigte Bebauungsplan
wurde am **15. Nov. 1995** gemäß §12 BauBG ortsüblich
bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen
Dienststunden in Walderbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz1 und Satz2 sowie Abs.4 BauBG
und die §§241 und 245 BauBG ist hingewiesen worden.



Walderbach, den **15. Nov. 1995**

[Handwritten signature]

.....
Bürgermeister