

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 I V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 I V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,7

Hinweis nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO:  
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss von Zuhöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,6 überschritten werden.

### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

- 2.2.1 Zuhöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)  
max. 1 Vollgeschoss zulässig  
Bauweise: Erdgeschoss (E)  
Kellergaragen sind unzulässig

- 2.2.2 Wohngebäude  
max. 1 Vollgeschoss zulässig  
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss (E)  
max. 2 Vollgeschosse zulässig  
Bauweise: Bautyp B: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)  
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen  
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E-I)  
Bautyp C: Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.1 Wandhöhe  
Zuhöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude:  
Wohngebäude:  
Bautyp A: max. 3,00 m  
Bautyp B: max. 3,50 m  
Bautyp C: max. 5,00 m  
Bautyp C: max. 6,50 m

Definition:  
Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschosse der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

### 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugrundstück ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist unzulässig.

### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu den Baugrenzen wird Bezug genommen.

### 4.1 Private Verkehrsflächen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

### 4.2 Abstandflächen

Ungeachtet der planerischen Festsetzungen gelten für die Abstandflächen ausschließlich die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO.  
Hinweis:  
Die Abstandflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

### 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt. Die Gebäude sind jedoch mit ihrer Orientierung parallel oder vertikal zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu errichten.

### 6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in M <sup>2</sup>
WA	550

### 7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohnungen (Whg)
WA Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

### 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

#### 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- 8.1.1 Zuhöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude  
Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Puttdach (PD)/ Flachdach (FD)  
Dachneigung: bei Bautyp A/C: max. 45°  
bei Bautyp B: max. 25°  
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.  
bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gröndach; Organg und Traufe max. 1,20 m, unzulässig;  
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig;

#### 8.1.2 Wohngebäude

- Bautyp A: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)  
Dachform: Puttdach (PD)/ Flachdach (FD)  
Dachneigung: bei PD max. 15°  
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut, bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gröndach; Organg und Traufe max. 1,00 m, unzulässig;  
Dachaufbauten: unzulässig;  
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig;

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bautyp B:

- Dachform: Satteldach (SD)  
Dachneigung: 28° - 45°  
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.  
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;  
Dachaufbauten: Aneinandergereihete Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig; Die Ansichtfläche darf 3,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; an den Außenkanten ist ein Abstand von jeweils mind. 2,00 m einzuhalten;  
Zwisch-/Standgiebel: zulässig, wenn dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet; Die Summe der Zwisch-/Standgiebel darf je Gebäudeseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Turmartige Giebel sind unzulässig. Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu -länge hat mind. 5:4 zu betragen.

### Seitenverhältnis:

- Bautyp C:  
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)  
Dachneigung: 12° - 25°  
Dachdeckung: zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.  
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;  
Dachaufbauten: unzulässig;  
Zwisch-/Standgiebel: unzulässig;  
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu -länge hat mind. 5:4 zu betragen. Ausnahme bei ZD/ WD; hier wird kein Seitenverhältnis festgesetzt.

### 8.2 Einfriedungen

- Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune; zusätzlich sind Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen zulässig;  
Zaunhöhe: straßenseitige Begrenzung: max. 1,20 m über fertigem Gelände; straßenseitige Begrenzung: max. 2,00 m über fertigem Gelände; unzulässig;  
Sockel: unzulässig;

### 8.3 Gestaltung des Geländes

- 8.3.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig, max. jedoch bis 1,00 m. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.  
8.3.2 Stützmauern  
Stützmauern (auch in Form von Trockenmauern) im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außenstufen/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über fertigem Gelände zulässig. Weitere Geländeänderungen sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern unmittelbar an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.  
Hinweis:  
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind die Geländehöhen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK - Erdgeschoss.

### 8.4 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhalteanlagen oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung). Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallblechen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem Vorzulegen.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Außenbereiche und Einfriedungen zulässig.

### 10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringstmögliche Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zugeordnet zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist. Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

### 11 PFLANZMASSNAHMEN

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken  
Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 in den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.1 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

### 12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

### 13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 14 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist vorzugsweise autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzyypressen ist nicht zulässig. Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensträucher.

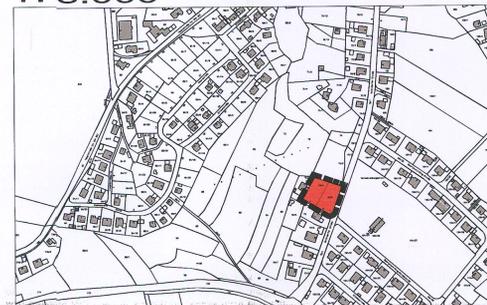
### 14.1 Gehölze 2. und 3. Ordnung

- Einzelgehölz: H 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)  
Qualität: vHEI, 200-250 (flächige Pflanzen)  
Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Malus sylvestris  
Prunus avium  
Pyrus pyrastris  
Sorbus aucuparia  
Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Holz-Apfel  
Vogel-Kirsche  
Holzbirne  
Gemeine Eberesche  
sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

### 14.2 Sträucher

- Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100  
Cornus mas  
Cornus avellana  
Euonymus europaeus  
\* Fraxinus alnus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
\* Salix lutea  
Viburnum lantana  
und vergleichbare Arten.  
Kornelkirsche  
Haselnuss  
Pflaumenblühen  
Faulbaum  
Gemeiner Liguster  
Rote Fleckenkirsche  
Ohr-Weide  
Wolliger Schneeball  
\* diese Gehölze sind nur für die Verwendung in Gewässermitnähe geeignet.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1: 5.000



## TEXTLICHE HINWEISE

### 1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlagerung ist bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit lieburzelnd, winterhart und stark wasserzährenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusehen. Eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

### 2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

### 3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:  
- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe  
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

### 4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Solten Grundwasser anstehen sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.  
Für eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWFFrV) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadhaften Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) zu beachten.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant

Sonstige Planzeichen

GA/CP Garagen/ Carports

Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen Hausgartennutzung

Grundstücksgrenze - geplant

2 Parzellennummer (Beispiel)

558 m<sup>2</sup> Parzellengröße (Beispiel)

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4)  
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Nutzungsschablone

2. Art der baulichen Nutzung

3. Grundflächenzahl (GRZ)

4. Geschossflächenzahl (GFZ)

5. Vollgeschosse (VG)

6. Wandhöhe (WH)

## PLANLICHE HINWEISE

75/3 Flurnummer

Flurstücksgrenze

Baubestand

Geplante Bebauung

20 kV-Freileitung mit je 6,50 m Schutzzone - bestehend

# TEXTLICHE HINWEISE

### 5 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.  
Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.  
Gezielte Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.  
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallblechen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dem Vorzulegen.

### 6 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbdampf) wird angeraten.

### 7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLIENUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen. Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entwässerungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

### 8 ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehälter richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

### 9 REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Frisrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung/Warmwasserbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

## VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Änderungsbeschluss  
Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 12.12.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 13.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.12.2018 bis 04.01.2019 statt.

3 Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung" in der Fassung vom 12.12.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2019 bis 18.02.2019 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan "An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung" wurde mit Beschluss vom 13.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 12.12.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 25. WEZ. 2018  
Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Wald, den 25. WEZ. 2018  
Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

6 Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan "An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung" wurde am 25.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 25. WEZ. 2018  
Hugo Bauer, Erster Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN

### AN DER WUTZLDORFER STRASSE 2. ÄNDERUNG

8 Nr. 34.01.03. I  
Berücksichtigt: 25.03.2019

GEMEINDE WALD  
LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Präambel:  
Die Gemeinde Wald erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 508; BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan "An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung" als Satzung.

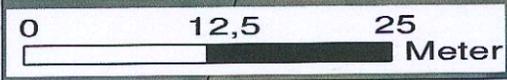
§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich  
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 13.03.2019 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung  
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

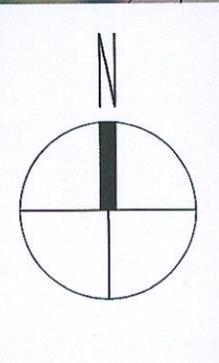
§ 3 - Inkrafttreten



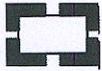
<b>WA</b>	
Fläche: 2.323 m <sup>2</sup>	
GRZ max. 0,4	GFZ max. 0,7
VG: II	WH: max. 3,50 m max. 5,00 m max. 6,50 m



**LAGEPLAN M 1 : 500**



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

---

Zahl der Vollgeschosse

|| max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

---



Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

---



Straßenbegrenzungslinie



Private Verkehrsflächen  
nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

▶ Einfahrt Garagen/ Carports

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege  
und zur Entwicklung der Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

---



Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant

## Sonstige Planzeichen

---

GA/CP Garagen/ Carports



Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen  
Hausgartennutzung



Grundstücksgrenze – geplant

2 Parzellennummer (Beispiel)

558 m<sup>2</sup> Parzellengröße (Beispiel)



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4)  
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.



Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossflächenzahl (GFZ)
4. Vollgeschosse (VG)
5. Wandhöhe (WH)

## PLANLICHE HINWEISE

75/3 Flurnummer



Flurstücksgrenze



Baubestand



Geplante Bebauung



20 kV-Freileitung mit je 6,50 m Schutzzone - bestehend

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

#### 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ §17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl-GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,4	max. 0,7

Hinweis nach §19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebenanlagen/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,6 überschritten werden.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

##### 2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)

**max. 1 Vollgeschoss zulässig**

Bauweise: Erdgeschoss (E)  
Kellergaragen sind unzulässig

##### 2.2.2 Wohngebäude

**max. 1 Vollgeschoss zulässig**

Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss (E)

**max. 2 Vollgeschosse zulässig**

Bauweise: Bautyp B: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)  
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen

Bautyp C: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)  
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

### 2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude:		max. 3,00 m
Wohngebäude:	Bautyp A:	max. 3,50 m
	Bautyp B:	max. 5,00 m
	Bautyp C:	max. 6,50 m

#### Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

## 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
Eine Grenzbebauung ist unzulässig.

## 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu den Baugrenzen wird Bezug genommen.

### 4.1 Private Verkehrsflächen

#### Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

### 4.2 Abstandsflächen

Ungeachtet der planerischen Festsetzungen gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO.

#### Hinweis:

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind dabei zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet hier keine Anwendung.

## 5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Eine detaillierte Firstrichtung innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht festgesetzt.

Die Gebäude sind jedoch mit Ihrer Orientierung parallel oder vertikal zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu erreichen.

6

## MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in M <sup>2</sup>
WA	550

7

## ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Bautyp	Wohnungen (Whg)
WA Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

8

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

### 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

#### 8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform:	Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zelt Dach (ZD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung:	bei Bautyp B: max. 45° bei Bautyp A/C: max. 25°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m,
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;

#### 8.1.2 Wohngebäude

##### Bautyp A

Dachform:	Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Zelt Dach (ZD) Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
Dachneigung:	bei SD/ WD/ ZD 15 - 25° bei PD max. 15°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Gründach;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;

### Bautyp B:

Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	28° - 45°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten:	zulässig ab 32° als Giebel- oder Schleppegauben; Aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig; Die Ansichtsfläche darf 3,00 m <sup>2</sup> nicht überschreiten; an den Außenkanten ist ein Abstand von jeweils mind. 2,00 m einzuhalten;
Zwerch-/Standgiebel:	zulässig, wenn dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet; Die Summe der Zwerch-/Standgiebel darf je Gebäudeseite 1/3 der Gebäuelänge nicht überschreiten. Turmartige Giebel sind unzulässig.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu -länge hat mind. 5:4 zu betragen.

### Bautyp C:

Dachform:	Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung:	12° - 25°
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut. Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl und Gründach zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu -länge hat mind. 5:4 zu betragen. Ausnahme bei ZD/ WD: hier wird kein Seitenverhältnis festgesetzt.

- 8.2 Einfriedungen  
Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune;  
zusätzlich sind Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen zulässig;  
Zaunhöhe: straßenseitige Begrenzung:  
max. 1,20 m über fertigem Gelände;  
seitliche- und rückwertige Begrenzung:  
max. 2,00 m über fertigem Gelände;  
Sockel: unzulässig;

### 8.3 Gestaltung des Geländes

#### 8.3.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zur OK der jeweiligen Erschließungsstraße zulässig, max. jedoch bis 1,00 m. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden.

#### 8.3.2 Stützmauern

Stützmauern (auch in Form von Trockenmauern) im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentritten/ Anlieferung etc.), sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über fertigem Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Stützmauern unmittelbar an Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

##### Hinweis:

Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die FOK – Erdgeschoss.

### 8.4 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltegräben oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung). Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

### 9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

## 10 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen.

Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Die Stellplätze im Freibereich sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster und vergleichbare Beläge.

## 11 PFLANZMASSNAHMEN

### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind.

Bei Strauch- oder Baum-/ Strauchpflanzungen als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.1 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

## 12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

## 13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LP4 sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

## 14 ARTENLISTEN

Bei der Gehölzverwendung ist vorzugsweise autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.  
Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.  
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten.

### 14.1 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 200-250 (flächige Pflanzungen)

Qualität: H, 8-10 (Obstgehölz)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

### 14.2 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Fraxinus alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
* Salix aurita	Ohr-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

und vergleichbare Arten.

\* diese Gehölze sind nur für die Verwendung in Gewässernähe geeignet.

# TEXTLICHE HINWEISE

## 1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzeln, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Waldstauden-Segge, Lupine) als Gründüngung anzusäen, eine Befahrung mit Maschinen ist zu unterlassen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind zu beachten.

## 2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG wird verwiesen.

## 3 NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

## 4 GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) maßgebend. Weiterhin sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten vom gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) zu beachten.

5

## NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei grundsätzlich auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplanes aufzuzeigen.

Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen. Aufgrund der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

6

## LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft) wird angeraten.

7

## FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leistungsträgern unterirdisch erfolgen.

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

8

## ABFALLRECHT

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richten sich nach den Bestimmungen der jeweiligen geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

9

## REGENERATIVE ENERGIENUTZUNG

Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Warmgewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

# VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

## 1 Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 12.12.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 13.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

## 2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 17.12.2018 bis 04.01.2019 statt.

## 3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes "An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung" in der Fassung vom 12.12.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2019 bis 18.02.2019 öffentlich ausgelegt.

## 4 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan "An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung" wurde mit Beschluss vom 13.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 12.12.2018 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 25. MRZ. 2019

Hugo Bauer.....  
Erster Bürgermeister



## 5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Wald, den 25. MRZ. 2019

Hugo Bauer.....  
Erster Bürgermeister

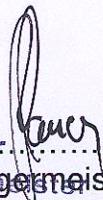


## 6 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung" wurde am 25.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan "An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 25. MRZ. 2019

Hugo Bauer.....  
Erster Bürgermeister



# B E B A U U N G S P L A N

## AN DER WUTZLDORFER STRASSE 2. ÄNDERUNG

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ

Präambel:

Die Gemeinde Wald

erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) ) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan „An der Wutzldorfer Straße 2. Änderung“ als S a t z u n g.

### § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 13.03.2019 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

### § 2 - Bestandteil der Satzung

Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

### § 3 - Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.