

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 BauBG und Art. 81 BauVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO) ... 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauVO) ... 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) ... 2.2 Zahl der Vollgeschosse ... 2.2.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude ... 2.2.2 Wohngebäude im WA/ MI ... 2.3 Höhe baulicher Anlagen ... 2.3.1 Wandhöhe ... 2.3.2 Garagen/ Carports/ Nebengebäude ... 2.3.3 Betriebs-/ Geschäfts- und Bürogebäude ... 2.4 Höhenlage baulicher Anlagen ... 3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) ... 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) ... 4.1 Zufahrten ... 4.2 Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG

- 4.2 Abstandsflächen ... 5. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB) ... 6. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) ... 7. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) ... 8. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUVBO) ... 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen ... 8.2 Werbeanlagen ... 8.3 Einfriednungen ... 8.4 Gestaltung des Geländes ... 8.4.1 Abtragungen/ Aufschüttungen ... 8.4.2 Stützmauern ... 8.5 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB) ... 12. PFLANZE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN ... 13. SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG

- 8.1.3 Betriebs-/ Geschäfts- und Bürogebäude im MI ... 8.1.4 Werbeanlagen ... 8.2 Werbeanlagen ... 8.3 Einfriednungen ... 8.4 Gestaltung des Geländes ... 8.4.1 Abtragungen/ Aufschüttungen ... 8.4.2 Stützmauern ... 8.5 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB) ... 12. PFLANZE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN ... 13. SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG

- 9. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ... 10. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND ZUGANGE ... 11. PFLANZMASSnahmen ... 11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ... 11.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen ... 11.3 Sonstige Begrünung der öffentlichen Grünflächen ... 11.4 Regengrillchenbecken ... 11.5 Regenwasserentwässerung ... 12. PFLANZE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN ... 13. SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B) GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG

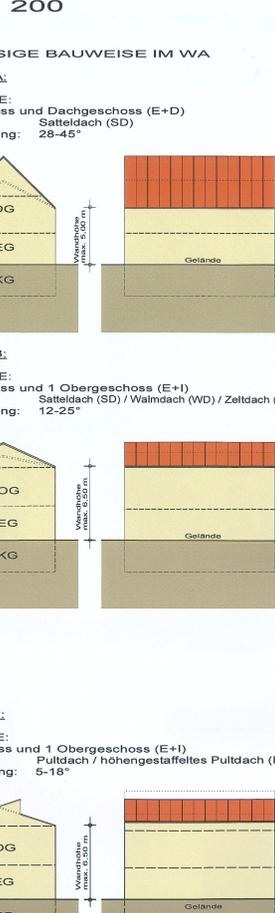
- 14. ARTENLISTEN ... 14.1 Gehölze I. Ordnung ... 14.2 Gehölze II. und III. Ordnung ... 14.3 Sträucher ... 15. ARTENSCHUTZ - MASSnahmen ZUR VERMEIDUNG ... 16. FLÄCHEN UND MASSnahmen AUSGLEICH ... 17. VERWENDEUNG ... 18. PFLANZLICHE FESTSETZUNGEN ... 19. Sonstige Pflanzzeichen

TEXTLICHE HINWEISE

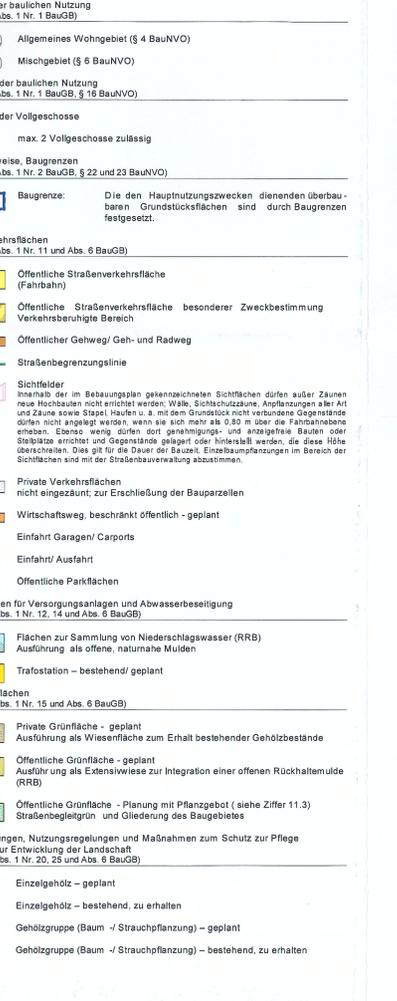
B) GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG

- 1. BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSnahmen ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ... 2. DENKMALSCHUTZ ... 3. NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE ... 4. GRUNDWASSERSCHUTZ ... 5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG ... 6. LEUCHTMITTEL ... 7. FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLÄUFUNGEN ... 8. ABFALLRECHT ... 9. REGENERATIVE ENERGIEUNUTZUNG ... 10. SCHALLSCHUTZ ... 11. DIN NORMEN ... 12. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ... 13. INKRAFTTRETEN

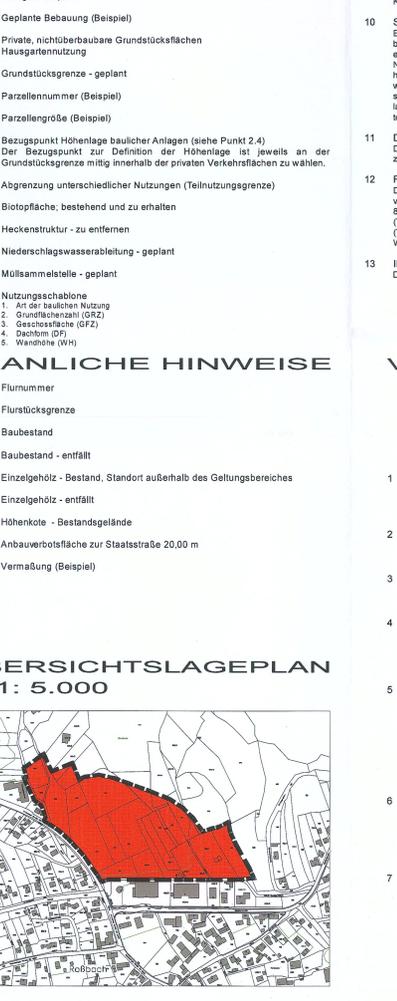
SCHEMASCHNITTE M 1 : 200



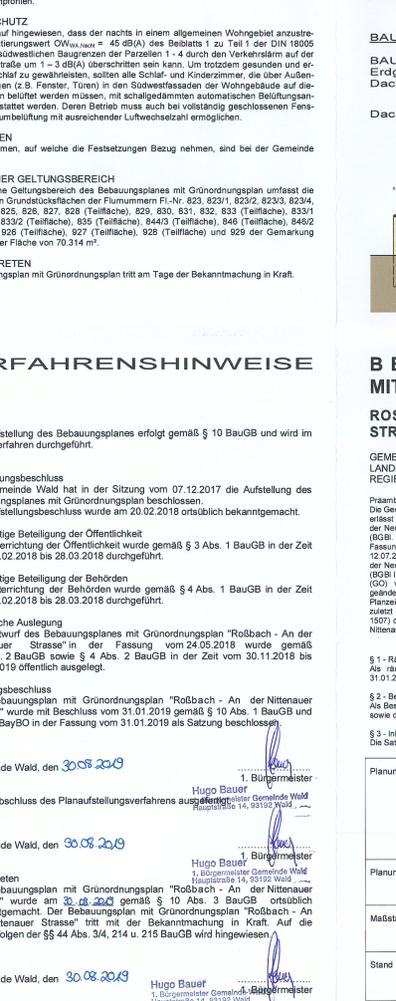
PLANLICHE FESTSETZUNGEN



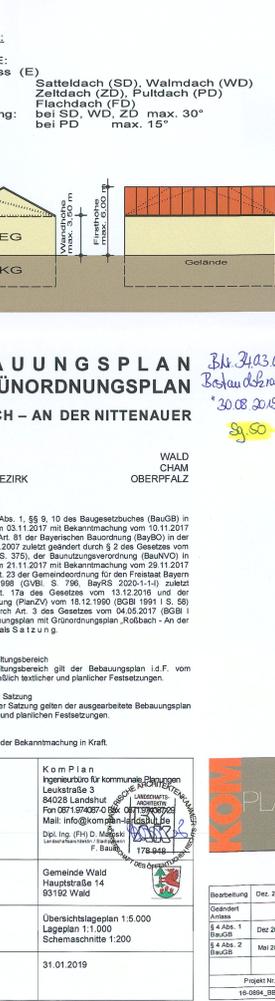
PLANLICHE FESTSETZUNGEN



PLANLICHE HINWEISE



SCHEMASCHNITTE M 1 : 200



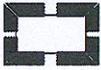
Bl. 24/3 03. Bauz. 2018

30.08.2018

Table with columns: Beauftragter, Bearbeiter, Datum, Status. Includes names like Hugo Bauer and dates like 03.08.2019.



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 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)

---

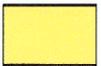


Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbau-  
baren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen  
festgesetzt.

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

---



Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
(Fahrbahn)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberuhigte Bereich



Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.



Private Verkehrsflächen  
nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen



Wirtschaftsweg, beschränkt öffentlich - geplant



Einfahrt Garagen/ Carports



Einfahrt/ Ausfahrt



Öffentliche Parkflächen

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

---



Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB)  
Ausführung als offene, naturnahe Mulden



Trafostation – bestehend/ geplant

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

---



Private Grünfläche - geplant  
Ausführung als Wiesenfläche zum Erhalt bestehender Gehölzbestände



Öffentliche Grünfläche - geplant  
Ausführung als Extensivwiese zur Integration einer offenen Rückhaltemulde (RRB)



Öffentliche Grünfläche - Planung mit Pflanzgebot ( siehe Ziffer 11.3)  
Straßenbegleitgrün und Gliederung des Baugebietes

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

---



Einzelgehölz – geplant



Einzelgehölz – bestehend, zu erhalten



Gehölzgruppe (Baum -/ Strauchpflanzung) – geplant



Gehölzgruppe (Baum -/ Strauchpflanzung) – bestehend, zu erhalten

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## Sonstige Planzeichen

---

GA/CP Garagen/ Carports



Geplante Bebauung (Beispiel)



Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen  
Hausgartennutzung



Grundstücksgrenze - geplant

6

Parzellennummer (Beispiel)

775 m<sup>2</sup>

Parzellengröße (Beispiel)



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)



Biotopfläche; bestehend und zu erhalten



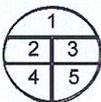
Heckenstruktur - zu entfernen



Niederschlagswasserableitung - geplant



Müllsammelstelle - geplant



Nutzungsschablone

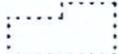
1. Art der baulichen Nutzung
2. Grundflächenzahl (GRZ)
3. Geschossfläche (GFZ)
4. Dachform (DF)
5. Wandhöhe (WH)

# PLANLICHE HINWEISE

822 Flurnummer

— Flurstücksgrenze

 Baubestand

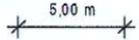
 Baubestand - entfällt

 Einzelgehölz - Bestand, Standort außerhalb des Geltungsbereiches

 Einzelgehölz - entfällt

559,16 m  
 Höhenkote - Bestandsgelände

 Anbauverbotsfläche zur Staatsstraße 20,00 m

5,00 m  
 Vermaßung (Beispiel)

# 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.

#### 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- Gartenbaubetriebe ,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Im MI-2 und MI-3 sind zusätzlich Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

### 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 -1	max. 0,35	max. 0,5
WA -2	max. 0,4	max. 0,6
MI-1 – MI-3	max. 0,6	max. 1,2

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. 0,5 im WA sowie max. 0,8 im MI überschritten werden.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss  
Kellergaragen sind unzulässig.

##### 2.2.2 Wohngebäude im WA/ MI

**max. 1 Vollgeschoss zulässig**

Bautyp D: Erdgeschoss (E)

**max. 2 Vollgeschosse zulässig**

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

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

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

##### 2.2.3 Betriebs-/ Geschäfts- und Bürogebäude im MI

**max. 1 Vollgeschoss zulässig**

Bauweise: Erdgeschoss (E)

**max. 2 Vollgeschosse zulässig**

Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

### 2.3.1 Wandhöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude:

max. 3,00 m

Wohngebäude:

Bautyp A: max. 5,00 m

Bautyp B: max. 6,50 m

Bautyp C: max. 6,50 m

Bautyp D: max. 3,50 m

Betriebs-/ Geschäfts- und Bürogebäude im MI:

max. 8,00 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.

### 2.3.2 Firsthöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude:

max. 6,00 m

Wohngebäude:

Bautyp A: max. 10,00 m

Bautyp B: max. 10,00 m

Bautyp C: max. 10,00 m

Bautyp D: max. 6,00 m

Betriebs-/ Geschäfts- und Bürogebäude im MI:

max. 12,00 m

Definition:

Die Firsthöhe ist zu messen ab FOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut am Firstpunkt.

## 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 Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen).

Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 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 nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude auf einer Länge von max. 9,00 m zulässig.

## 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 Baugrenzen wird Bezug genommen.

### 4.1 Private Verkehrsflächen

#### 4.1.1 Zufahrten

Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

#### 4.1.2 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. § BAUGB)**

<b>BAUWEISE</b>	<b>GRÖSSE IN M<sup>2</sup></b>
WA	550
MI	900

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

<b>BAUWEISE</b>	<b>WOHNUNGEN</b>
Einzelhaus im WA	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

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

##### 8.1 **Gestaltung baulicher Anlagen**

##### 8.1.1 **Garagen/ Carports/ Nebengebäude**

Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)

Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachneigung: zu Bautyp A: max. 45°

zu Bautyp B/ C: max. 25°

Dachdeckung: zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine;

Farbgebung: rot-rotbraun / anthrazit;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.

bei PD/ FD auch Metalldeckung in Titanzink/ Edelstahl und Gründach zulässig  
Ortgang und Traufe max. 1,20 m,

Dachüberstand:

Dachaufbauten:

Zwerch-/Standgiebel:

unzulässig;

unzulässig;

## 8.1.2 Wohngebäude im WA/ MI

### Bautyp A:

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 Schleppgauben;

Aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;

Die Ansichtsfläche darf 3,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten; an den Außenkanten ist ein Abstand von jeweils mind. 2,0 m einzuhalten;

Zwerch-/Standgiebel: zulässig, wenn dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet;

Die Summe der Zwerch-/ Standgiebel darf je Gebäudeseite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Turmartige Giebel sind unzulässig.

Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.

### Bautyp B:

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.

Metaldeckung 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 Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.

Ausnahme bei ZD/ WD: hier wird kein Seitenverhältnis festgesetzt.

### Bautyp C:

Dachform: Pultdach / höhengestaffeltes Pultdach (PD)

Dachneigung: 5° - 18°

Dachdeckung: zulässig sind Ziegel-oder Betondachsteine;

Farbgebung: rot-rotbraun / anthrazit;

Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.

Metaldeckung 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 Gebäudelänge hat mind. 5:4 zu betragen.

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

### 8.1.3 Betriebs-/ Geschäfts- und Bürogebäude im MI

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung:	bei SD: 12° - 25° bei PD: 5° - 12°
Dachdeckung:	alle harten Deckungen sowie Foliendach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut; Aufgeständerte Solar - und Photovoltaikmodule sind unzulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Eingangsüberdachungen oder Anlieferzonen bis 3,00 m;
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch -/Standgiebel:	unzulässig;
Seitenverhältnis:	Ein Seitenverhältnis wird hier nicht definiert;

## 8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden im MI dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen.

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die sich nicht in den Außenbereich und nicht nach Norden zu den wohnlichen Nutzungen orientieren. Freistehende Werbeanlagen in Form von Werbepylonen, Werbestehlen oder Fahnenmasten sind mit einer Höhe bis maximal 8,00 m ab fertigem Gelände zulässig. Werbeanlagen mit Lichtreklamen sind unzulässig.

Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich nur am Ort der eigenen Leistung errichtet werden.

## 8.3 Einfriedungen

Im WA

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;

Im MI

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ lebende Zäune;  
zusätzlich sind Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen zulässig;

Zaunhöhe: max. 2,00 m über fertigem Gelände

Sockel: unzulässig;

Hinweis:

Bei der Errichtung von Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen ist auf ausreichend große Durchlässe für Kleinsäuger zu achten.

## 8.4 Gestaltung des Geländes

### 8.4.1 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.

### 8.4.2 Stützmauern

Stützmauern (auch in Form von Trockenmauern) im Bereich von Gebäuden und baulichen Anlagen (Außentreppen/ 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.

## 8.5 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 Metaldächern 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, Einfriedungen und Werbeanlagen zulässig. Die nichtüberbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und standortgerecht zu pflegen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege 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 Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, 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

#### 11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken

##### Straßenraum

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2 und den festgesetzten Mindestqualitäten an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

##### Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 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 zusätzlich zu den straßenraumwirksam festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbaum entsprechend Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten. Die im Straßenraum festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

##### Gliederung und Randeingrünung

In den Pflanzflächen sind Einzelbäume, Gehölzgruppen sowie lockere Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

## 11.2. Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen

### Straßenraum:

Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam bzw. zur Stellplatzbegrünung auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

## 11.3. Sonstige Begrünung der öffentlichen Grünflächen

Übrige Pflanzflächen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und insbesondere der Stellplätze sind entweder als blütenreiche Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit geeigneten Bodendeckern und / oder geeigneten Stauden zu bepflanzen.

## 11.4 Regenrückhaltebecken

Anpflanzung von hydrophilen Gehölzgruppen im Bereich der Regenrückhaltebecken. Zur Begrünung der Regenrückhaltebecken sind Gehölzgruppen mit Arten für feuchte Standorte wie Salix-Arten, Wasser-Schneeball und Schwarzer Holunder gemäß Artenliste 14.3, in der festgesetzten Mindestqualität anzupflanzen. Die Lage der Pflanzungen ist variabel. Zur Strukturanreicherung ist die punktuelle bzw. kleinflächige Gestaltung mit Steinschüttungen vorzusehen. In den gesteinsfreien Bereichen erfolgt eine Oberflächenmodellierung bei gleichzeitiger Ansaat mit autochthonem Saatgut. Die Mulde ist extensiv zu pflegen.

In nördlichen Teilbereich ist ein lockere Baum-/ Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten und an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.

## 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

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten.  
Die Verwendung von Nadelgehölzen und Scheinzypressen ist nicht zulässig.  
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten.

### 14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich)

Qualität: vHei, 250-300 (flächige Pflanzungen)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

und vergleichbare Arten.

### 14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 10-12 (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 pyraster	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

sowie Obst- und Nussbäume und vergleichbare Arten.

### 14.3 Sträucher

Qualität: vStr, mind. 4 Tr., 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
* Frangula 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.

## 15 ARTENSCHUTZ - MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

### 15.1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF - Zauneidechse

Die Randbereiche des Gehölzbestandes im Nordwesten sind vor der Baumaßnahme zur Vergrämung von Zauneidechsen kurz zu mähen und potenzielle Verstecke für Zauneidechsen zu entfernen.

Im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens sind nach der Baumaßnahme als Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse Strukturelemente wie Totholzhaufen, Lesesteinhaufen, Dornsträucher sowie Magerrasenbereiche zu schaffen.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Einhaltung des Verletzungs- und Tötungsverbot nach Art. 44 Abs. 1 Nummer 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldfreimachung grundsätzlich nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Soll die Baufeldfreimachung in der Zeit von 1. März bis Ende September erfolgen, so sind ab Anfang März geeignete Vergrämungsmaßnahmen (zum Beispiel Überspannung der Flächen mit Flatterbändern oder Bearbeitung des Oberbodens in wöchentlichem Abstand) durchzuführen.

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Zur Überwachung und Dokumentation der fachgerechten Durchführung der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung und der Umsetzung der CEF-Ausgleichsmaßnahme einschließlich etwaiger Dokumentationspflichten im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz, wird durch die Gemeinde eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) bestellt. Diese ist im Vorfeld der Maßnahmen zu benennen und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

## 16 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurnummern 241, 243, 333/1, 701, 828, 833, 833/1, 833/2, 834, 835, 844, 844/3 (Teilflächen), Gemarkung Wald, bereitgestellt.

Geplante Maßnahmen auf Ausgleichsfläche 1 Fl.-Nr. 833, 833/1, 833/2, 834, 835, 844, 844/3 (Teilflächen):

- Streifenweise Ansaat einer autochthonen, blütenreichen, kleefreien Extensivwiesenfläche und Entwicklung zu artenreichem Extensivgrünland.

Geplante Maßnahmen auf Ausgleichsfläche 2 Fl.-Nr. 701 (Teilfläche):

- Ansaat einer autochthonen, artenreichen Hochstaudenflur nasser Standorte und Entwicklung zu artenreichen Hochstaudenfluren nasser Standorte,
- Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in eine extensiv bewirtschaftete Wiese,
- Bekämpfung des Indischen Springkrautes im südlichen Teil des Flurstückes.

Geplante Maßnahmen auf Ausgleichsfläche 3 Fl.-Nr. 241, 243 (Teilflächen):

- Modellierung von flachen mähbaren Seigen und Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in eine extensiv bewirtschaftete Wiese,
- Ansaat einer autochthonen, artenreichen Hochstaudenflur nasser Standorte und anschließende extensive Pflege in jeweils 5 m breiten Streifen entlang des Baches,
- Punktuelle Uferabflachungen und Pflanzung von Erlengruppen am Bach,
- Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in eine extensiv bewirtschaftete Wiese.

Geplante Maßnahmen auf Ausgleichsfläche 4 Fl.-Nr. 333/1 (Teilfläche):

- Waldmantelpflanzung aus Sträuchern (autochthones Pflanzmaterial),
- Rodung von Kiefernjungwuchs und Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in eine extensiv bewirtschaftete Wiese.

Die detaillierten Ausgleichsflächenpläne sind der Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan zu entnehmen.

# 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 tiefwurzelnden, 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 Kelheim 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 NACHBARSCHAFTSR ECHT / 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
- bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m

## 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. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. 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 Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern 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, maximal 3.000 Kelvin) 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 (DGUV-Vorschrift 43) 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 konsequente 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 Wärmeenergie 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.
- 10 **SCHALLSCHUTZ**  
Es wird darauf hingewiesen, dass der nachts in einem allgemeinen Wohngebiet anzustrebende Orientierungswert  $OW_{WA,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$  des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 entlang der südwestlichen Baugrenzen der Parzellen 1 - 4 durch den Verkehrslärm auf der Nittenauer Straße um 1 – 3 dB(A) überschritten sein kann. Um trotzdem gesunden und erholsamen Schlaf zu gewährleisten, sollten alle Schlaf- und Kinderzimmer, die über Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) in den Südwestfassaden der Wohngebäude auf diesen Parzellen belüftet werden müssen, mit schallgedämmten automatischen Belüftungsanlagen ausgestattet werden. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.
- 11 **DIN NORMEN**  
Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.
- 12 **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern Fl.-Nr. 823, 823/1, 823/2, 823/3, 823/4, 823/5, 824, 825, 826, 827, 828 (Teilfläche), 829, 830, 831, 832, 833 (Teilfläche), 833/1 (Teilfläche), 833/2 (Teilfläche), 835 (Teilfläche), 844/3 (Teilfläche), 846 (Teilfläche), 846/2 (Teilfläche), 926 (Teilfläche), 927 (Teilfläche), 928 (Teilfläche) und 929 der Gemarkung Wald mit einer Fläche von 70.314 m<sup>2</sup>.
- 13 **INKRAFTTRETEN**  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

# VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

- 1 **Aufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 07.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 28.03.2018 durchgeführt.
- 3 **Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
Die Unterrichtung der Behörden wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 28.03.2018 durchgeführt.
- 4 **Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Roßbach - An der Nittenauer Strasse" in der Fassung vom 24.05.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2018 bis 02.01.2019 öffentlich ausgelegt.
- 5 **Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Roßbach - An der Nittenauer Strasse" wurde mit Beschluss vom 31.01.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 31.01.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 30.08.2019

.....  
1. Bürgermeister

Hugo Bauer  
1. Bürgermeister Gemeinde Wald  
Hauptstraße 14, 93192 Wald

- 6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgereicht

Gemeinde Wald, den 30.08.2019

.....  
1. Bürgermeister

Hugo Bauer  
1. Bürgermeister Gemeinde Wald  
Hauptstraße 14, 93192 Wald

- 7 **Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Roßbach - An der Nittenauer Strasse" wurde am 30.08.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Roßbach - An der Nittenauer Strasse" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 30.08.2019

.....  
1. Bürgermeister  
Hugo Bauer  
1. Bürgermeister Gemeinde Wald  
Hauptstraße 14, 93192 Wald

# SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

## ZULÄSSIGE BAUWEISE IM WA

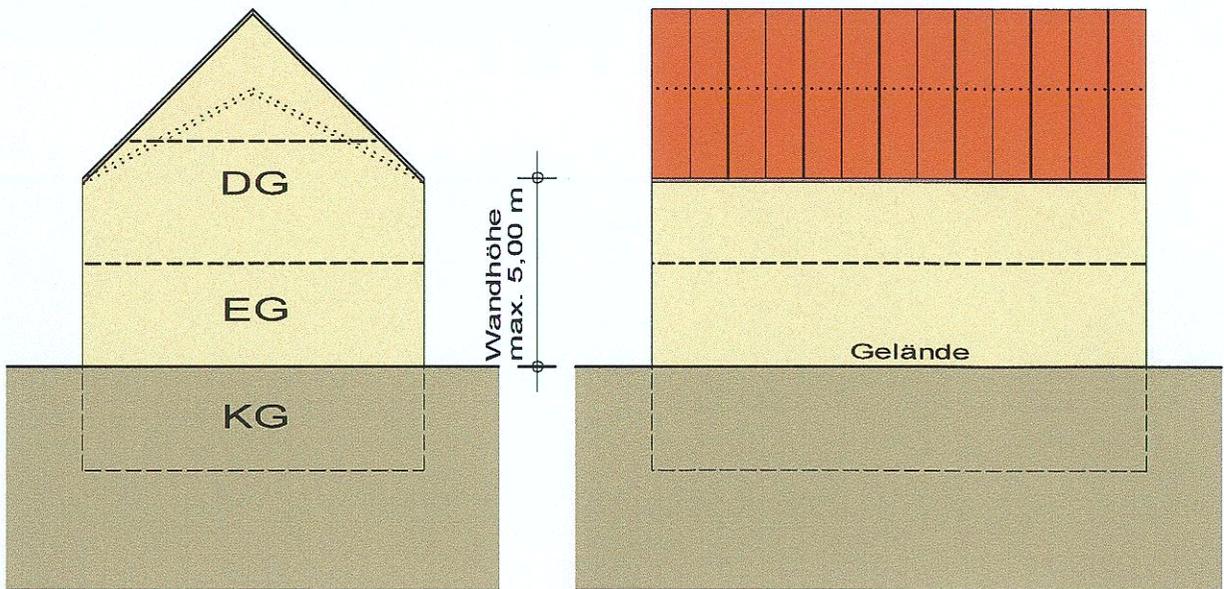
### BAUTYP A:

#### BAUWEISE:

Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)

Dachform: Satteldach (SD)

Dachneigung: 28-45°



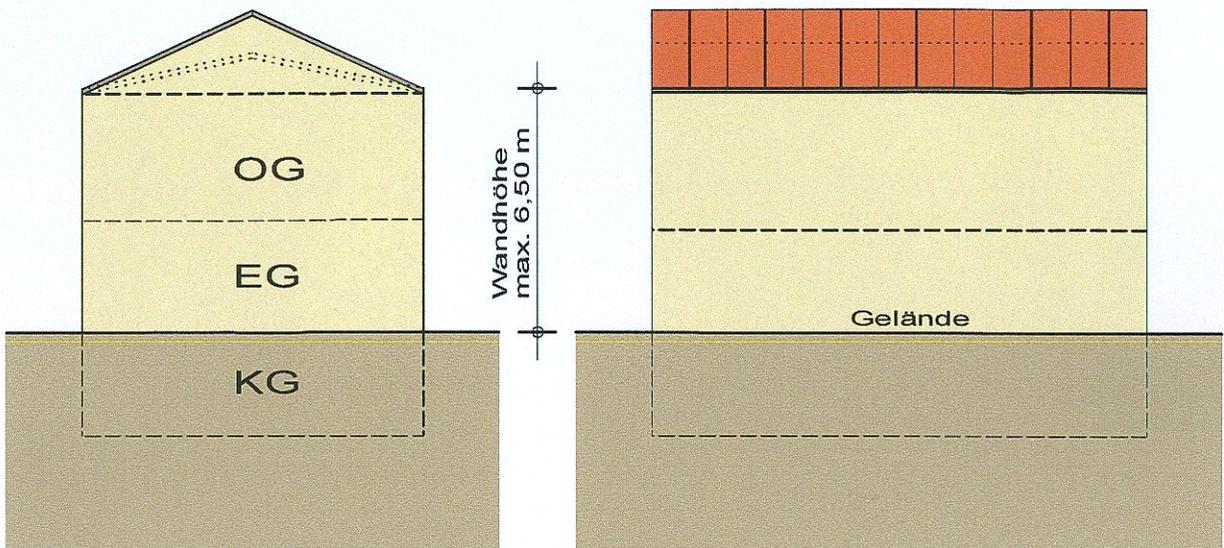
### BAUTYP B:

#### BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)

Dachneigung: 12-25°



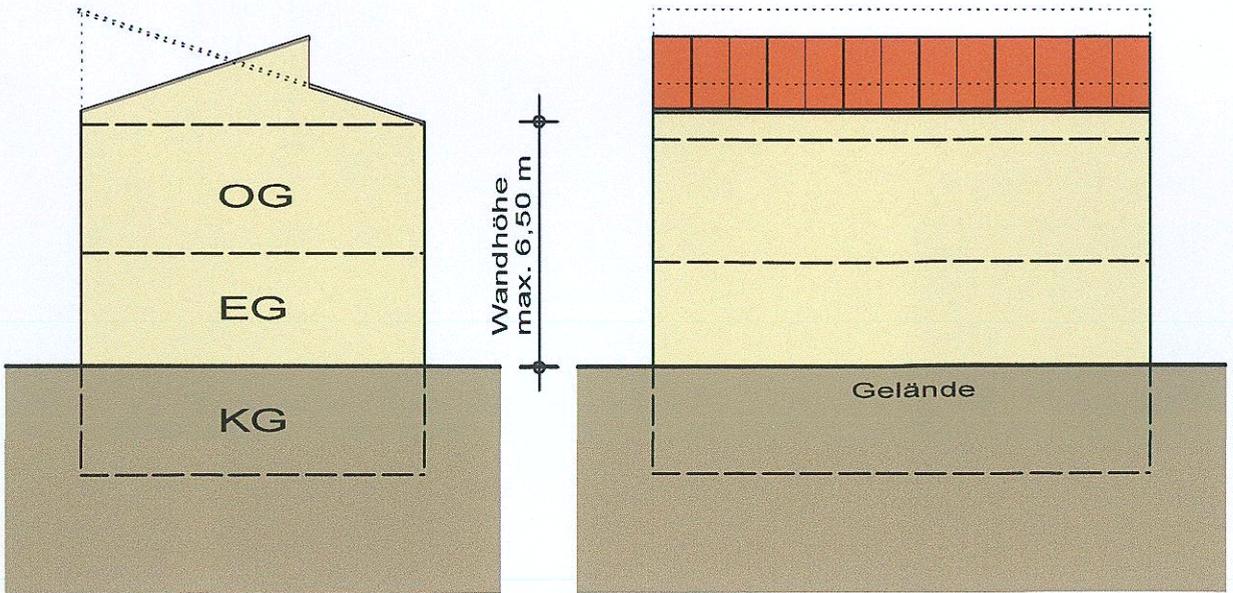
## BAUTYP C:

### BAUWEISE:

Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)

Dachform: Pultdach / höhengestaffeltes Pultdach (PD)

Dachneigung: 5-18°



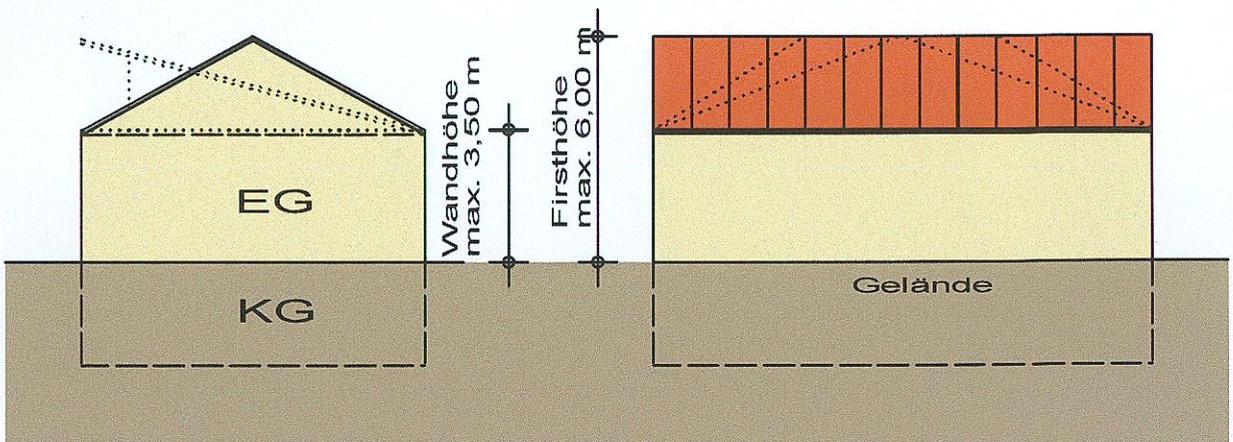
## BAUTYP D:

### BAUWEISE:

Erdgeschoss (E)

Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD)  
Zeltdach (ZD), Pultdach (PD)  
Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD, WD, ZD max. 30°  
bei PD max. 15°



# VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 07.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 28.03.2018 durchgeführt.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis 28.03.2018 durchgeführt.

4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Roßbach - An der Nittenauer Strasse" in der Fassung vom 24.05.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2018 bis 02.01.2019 öffentlich ausgelegt.

5 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Roßbach - An der Nittenauer Strasse" wurde mit Beschluss vom 31.01.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 31.01.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 30.08.2019

.....  
1. Bürgermeister

Hugo Bauer  
1. Bürgermeister Gemeinde Wald  
Hauptstraße 14, 93192 Wald

6 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt

Gemeinde Wald, den 30.08.2019

.....  
1. Bürgermeister

Hugo Bauer  
1. Bürgermeister Gemeinde Wald  
Hauptstraße 14, 93192 Wald

7 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Roßbach - An der Nittenauer Strasse" wurde am 30.08.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Roßbach - An der Nittenauer Strasse" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 30.08.2019

.....  
1. Bürgermeister

Hugo Bauer  
1. Bürgermeister Gemeinde Wald  
Hauptstraße 14, 93192 Wald

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## ROSSBACH – AN DER NITTENAUER STRASSE

B.Nr. 34.03.07.  
Bestandskraft:  
"30.08.2019"

Sg. 50

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ

### Präambel:

Die Gemeinde Wald

erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 mit Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 mit Bekanntmachung vom 29.11.2017 (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 Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 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 mit Grünordnungsplan „Roßbach - An der Nittenauer Strasse“ als S a t z u n g.

### § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 31.01.2019 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.