

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) BEBAUUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 BauBG und Art. 81 BayVO
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
1.2 Mischgebiet (§ 9 BauVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
2.1 Zulaufende Grund-Geschosshöhe
2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.3 Höhle baulicher Anlagen
2.4 Höhenlage baulicher Anlagen
3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
4.1 Grundstückszufahrten
4.2 Nebengebäude
4.3 Private Verkehrsflächen
4.4 Abstandsflächen
5. FRISTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)
6. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 7. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
8. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYVO)
8.1 Gestaltung baulicher Anlagen
8.1.1 Zubehöranlagen
8.1.2 Wohngebäude im WA
8.1.3 Betriebs- / Geschäfts- und Bürogebäude im MI
8.2 Werbeanlagen
8.3 Einfriednungen
8.4 Gestaltung des Geländes
8.4.1 Abgrabungen / Aufschüttungen
8.4.2 Stützmauern



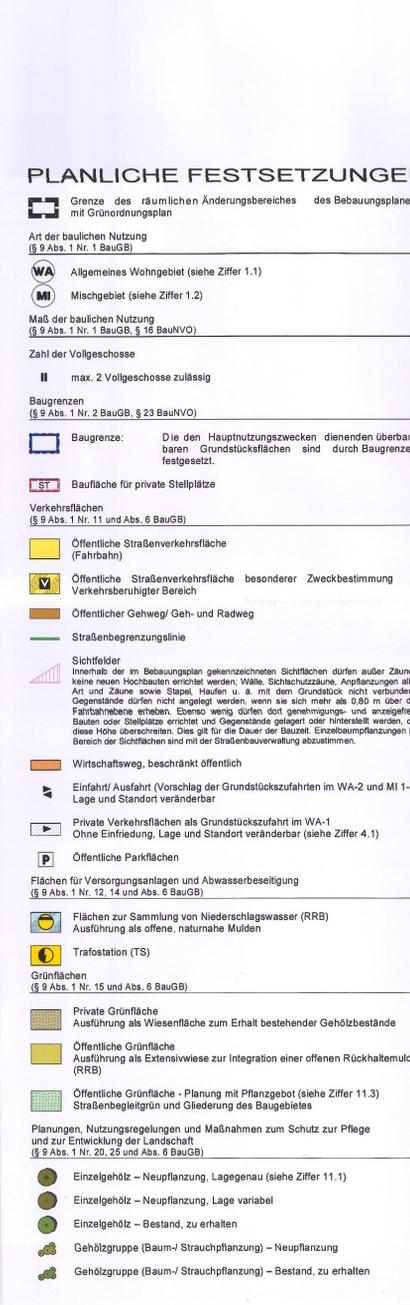
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8.5 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
B) GRÜNDORDNUNGSPLAN
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG
9. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
10. VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLATZE, ZUFAHRTEN UND ZUGÄNGE
11. PFLANZENSAMMELN
11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
11.2 Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen
11.3 Sonelge Begrünung der öffentlichen Grünflächen
11.4 Regenrückhaltebecken
11.5 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN
11.6 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE



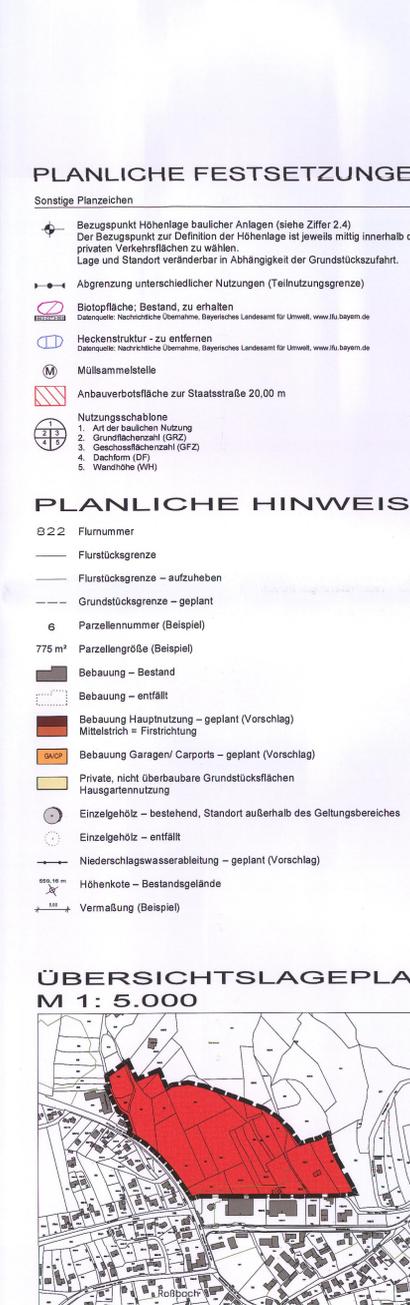
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 14. ARTENLISTEN
14.1 Gehölze 1. Ordnung
14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung
14.3 Sträucher
14.4 Pflanzenarten
14.5 ARTENSCHUTZ - MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG
14.6 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH



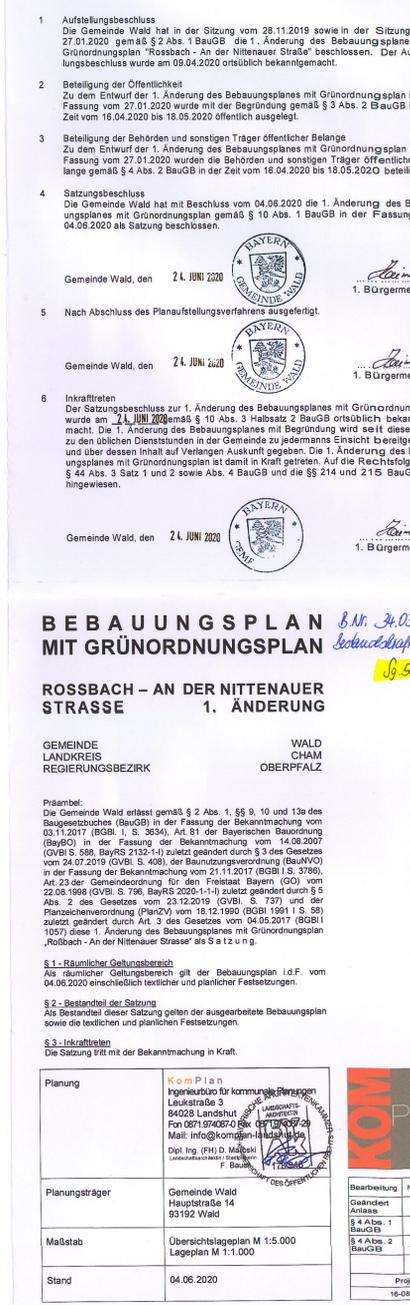
TEXTLICHE HINWEISE

- 1. BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
2. DENKMALSCHUTZ
3. NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE
4. GRUNDWASSERSCHUTZ
5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
6. LEUCHTMITTEL



TEXTLICHE HINWEISE

- 7. FÖHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTWASSERUNGSLINIEN
8. ABFALLRECHT
9. REGIERUNGSPOLITIK
10. SCHALLSCHUTZ
11. DIN-NORMEN
12. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
13. INKRAFTTRETEN



LAGEPLAN M 1 : 1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Plan symbols and legend for the site plan, including:
- Art der baulichen Nutzung (WA, MI)
- Maß der baulichen Nutzung (II, III)
- Zahl der Vollgeschosse (II, III)
- Baugrenzen (B)
- Baufläche für private Stellplätze (ST)
- Verkehrsflächen (V)
- Sichtfelder (S)
- Wirtschaftsweg (W)
- Einfahrt / Ausfahrt (A)
- Öffentliche Parkflächen (P)
- Flächen für Versorgungsanlagen (R)
- Grünflächen (G)
- Private Grünfläche (G1)
- Öffentliche Grünfläche (G2)
- Öffentliche Grünfläche - Planung mit Pflanzgut (G3)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (L)
- Einzelgehölz - Neupflanzung (L1)
- Einzelgehölz - Neupflanzung, Lage variabel (L2)
- Einzelgehölz - Bestand, zu erhalten (L3)
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - Neupflanzung (L4)
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - Bestand, zu erhalten (L5)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Plan symbols and legend for the site plan, including:
- Sonstige Planzeichen
- Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Biotope / Bestände
- Heckenstruktur
- Müllsammelstelle
- Anbauverbotfläche
- Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze - aufzuheben
- Grundstücksgrenze - geplant
- Parzellennummer
- Bebauung - Bestand
- Bebauung - entfällt
- Bebauung Hauptnutzung - geplant
- Mittelflächig = Fristrichtung
- Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Einzelgehölz - bestehend
- Einzelgehölz - entfällt
- Niederschlagswasserablauf - geplant
- Höhenkote - Bestandsgelände
- Vermauerung (Beispiel)
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze - aufzuheben
- Grundstücksgrenze - geplant
- Parzellennummer (Beispiel)
- 775 m²
- Bebauung - Bestand
- Bebauung - entfällt
- Bebauung Hauptnutzung - geplant
- Mittelflächig = Fristrichtung
- Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Einzelgehölz - bestehend
- Einzelgehölz - entfällt
- Niederschlagswasserablauf - geplant
- Höhenkote - Bestandsgelände
- Vermauerung (Beispiel)
- Übersichtslegeplan M 1:5.000

PLANLICHE HINWEISE

Plan symbols and legend for the site plan, including:
- Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksgrenze - aufzuheben
- Grundstücksgrenze - geplant
- Parzellennummer (Beispiel)
- 775 m²
- Bebauung - Bestand
- Bebauung - entfällt
- Bebauung Hauptnutzung - geplant
- Mittelflächig = Fristrichtung
- Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Einzelgehölz - bestehend
- Einzelgehölz - entfällt
- Niederschlagswasserablauf - geplant
- Höhenkote - Bestandsgelände
- Vermauerung (Beispiel)
- Übersichtslegeplan M 1:5.000

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDORDNUNGSPLAN

ROSSBACH - AN DER NITTENAUER STRASSE - 1. ÄNDERUNG

Administrative information for the planning process, including:
- Preamble
- § 1 - Räumlicher Geltungsbereich
- § 2 - Bestandteil der Satzung
- § 3 - Inkrafttreten
- Planung (Komplan Ingenieurbüro für kommunales Planen)
- Planungsträger (Gemeinde Wald Hauptstraße 14)
- Maßstab (Übersichtslegeplan M 1:5.000)
- Stand (04.06.2020)



WA-1
GRZ max. 0,35 GFZ max. 0,5
SD/PD/PFD max. 6,50 m
WD/ZD

WA-2
GRZ max. 0,4 GFZ max. 0,5
SD/PD/PFD max. 6,50 m
WD/ZD

MI-1
GRZ max. 0,8 GFZ max. 1,2
SD/PD/PFD max. 8,00 m

MI-3
GRZ max. 0,8 GFZ max. 1,2
SD/PD/PFD max. 8,00 m

MI-2
GRZ max. 0,8 GFZ max. 1,2
SD/PD/PFD max. 8,00 m

0 25 50 Meter



LAGEPLAN M 1 : 1.000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (siehe Ziffer 1.1)



Mischgebiet (siehe Ziffer 1.2)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.



Baufläche für private Stellplätze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentlicher Gehweg/ Geh- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Sichtfelder

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen keine neuen Hochbauten 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.



Einfahrt/ Ausfahrt (Vorschlag der Grundstückszufahrten im WA-2 und MI 1-3)
Lage und Standort veränderbar



Private Verkehrsflächen als Grundstückszufahrt im WA-1
Ohne Einfriedung, Lage und Standort veränderbar (siehe Ziffer 4.1)



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 (TS)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche
Ausführung als Wiesenfläche zum Erhalt bestehender Gehölzbestände



Öffentliche Grünfläche
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 – Neupflanzung, Lagegenau (siehe Ziffer 11.1)



Einzelgehölz – Neupflanzung, Lage variabel



Einzelgehölz – Bestand, zu erhalten



Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – Neupflanzung



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

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen



Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Ziffer 2.4)
Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.
Lage und Standort veränderbar in Abhängigkeit der Grundstückszufahrt.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Teilnutzungsgrenze)



BB40-0073-008

Biotopfläche; Bestand, zu erhalten

Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de



Heckenstruktur - zu entfernen

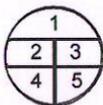
Datenquelle: Nachrichtliche Übernahme, Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de



Müllsammelstelle



Anbauverbotsfläche zur Staatsstraße 20,00 m



Nutzungsschablone

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

PLANLICHE HINWEISE

822 Flurnummer

— Flurstücksgrenze

— Flurstücksgrenze – aufzuheben

--- Grundstücksgrenze – geplant

6 Parzellennummer (Beispiel)

775 m² Parzellengröße (Beispiel)



Bebauung – Bestand



Bebauung – entfällt



Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
Mittelstrich = Firstrichtung



Bebauung Garagen/ Carports – geplant (Vorschlag)



Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
Hausgartennutzung



Einzelgehölz – bestehend, Standort außerhalb des Geltungsbereiches



Einzelgehölz – entfällt



Niederschlagswasserableitung – geplant (Vorschlag)

559,16 m



Höhenkote – Bestandsgelände



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 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Kellergaragen sind unzulässig.

2.2.2 Wohn-/ Betriebs-/ Geschäfts- und Bürogebäude im WA/ MI

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) oder
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I),

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m

Wohngebäude: max. 6,50 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:	max.	10,00 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 Zufahrtbereich gemäß Planzeichen).

Eine Höhendifferenz bis max. 0,75 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.

An der Grundstücksgrenze aneinandergebaute Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

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 Grundstückszufahrten

Die im Bebauungsplan dargestellten Grundstückszufahrten sind als Vorschlag zu werten, Lage und Standort der Zufahrten können, soweit es die planlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulassen, auch verändert werden.

4.2 Nebengebäude

Nebengebäude bis zu 20 m² Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Abstand von 3,00 m Tiefe freizuhalten.

4.3 Private Verkehrsflächen

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

4.4 Abstandsflächen

Ungeachtet der planerischen Festsetzungen gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

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)

BAUWEISE	GRÖSSE IN M ²
WA	550
MI	900

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

BAUWEISE	WOHNUNGEN
Einzelhaus im WA	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD) Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung:	Dachneigungen werden hier nicht definiert,
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig. bei WD/ ZD/ PD/ FD auch Metalldeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl sowie Gründach zulässig; bei Nebengebäuden, Anbauten, Vordächern, Balkonen-/ Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sind Dachdeckungen aus Glas oder glasähnlichen Kunst/ Werkstoffen zulässig.
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m,
Dachaufbauten:	unzulässig;
Zwerch-/Standgiebel:	unzulässig;
Seitenverhältnis:	Ein Seitenverhältnis wird hier nicht definiert;

8.1.2 Wohngebäude im WA

Dachform:	Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD) / Pultdach (PD) / Flachdach(FD)
Dachneigung:	Dachneigungen werden hier nicht definiert,
Dachdeckung:	zulässig sind Ziegel- oder Betondachsteine; Farbgebung: rot-rotbraun/ anthrazit; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig. Bei WD/ ZD/ PD/ FD zusätzlich Metalldeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl sowie Gründach zulässig;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,20 m; im Bereich von Balkonen/ Terrassenüberdachungen bis max. 3,00 m;
Dachaufbauten:	zulässig als Giebel- oder Schleppegauben; Aneinandergereihte Dachgauben sowie turmartige Dachaufbauten sind unzulässig; An den Außenkanten ist ein Abstand von jeweils mind. 2,00 m einzuhalten;
Zwerch-/Standgiebel:	zulässig, Turmartige Giebel sind unzulässig.
Seitenverhältnis:	Ein Seitenverhältnis wird hier nicht definiert;

8.1.3 Betriebs-/ Geschäfts- und Bürogebäude im MI

Dachform:	Satteldach (SD) / Pultdach (PD) / Flachdach (FD)
Dachneigung:	Dachneigungen werden hier nicht definiert,
Dachdeckung:	alle harten Deckungen sowie Foliendach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut sind zulässig; 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 Lichtklamen sind unzulässig.

Gemäß § 33 Abs. 1 StVO darf der Verkehr an überörtlichen Verkehrsstraßen durch Werbung oder Propaganda nicht gestört werden. Dies betrifft in diesem Fall die Nittenauer Straße (St 2145).

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;

Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung:
max. 1,20 m über fertigem Gelände;
seitliche- und rückwärtige 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;

Höhe der Einfriedung: 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 zu 1,00 m. Innerhalb des Grundstücks, in einem Streifen von 1,00 m Breite entlang der Erschließungsstraße sind keine Geländeänderungen zulässig, die über das Niveau der Erschließungsstraße hinausgehen.

Ab einer Tiefe von 1,00 m sind zusätzliche Geländeaufschüttungen zulässig. Diese Aufschüttungen sind mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 bis zur FOK-Erdgeschoss zulässig. Zusätzlich sind im Bereich von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m Aufschüttungen bis zur FOK-Erdgeschoss zulässig.

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 (Außentreppe/ 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 und bis zu einem Meter von der Grundstücksgrenze entfernt sind unzulässig.

Ausgenommen davon sind statisch notwendige Stützkonstruktionen bis max. 0,75 m. Ab einer Höhe von 0,50 m sind diese mit einer Absturzsicherung zu sichern.

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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, Rückhaltenmulden oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung).

Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfläche von 50 m² 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 nicht überbaubaren 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 im Mischgebiet zusätzlich für Werbeanlagen zulässig.

Die nicht überbaubaren 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

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.

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten.

Diese 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

Die im Lageplan des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan angegebenen Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind mit Ausnahme der Gehölze auf öffentlichen Flächen variabel, wobei das planerische Konzept im Grundsatz einzuhalten ist.

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 mit den festgesetzten Mindestqualitäten an den vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Diese Standorte sind an die Lage der privaten Verkehrserschließung anzupassen und entsprechend veränderbar.

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

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Begrünung der nicht überbaubaren 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 m² 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.

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 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 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 gesteinisfreien Bereichen erfolgt eine Oberflächenmodellierung bei gleichzeitiger Ansaat mit autochthonem Saatgut. Die Mulde ist extensiv zu pflegen.

Im nördlichen Teilbereich ist ein lockere Baum-/ Strauchpflanzung entsprechend Artenliste 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.

12 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, 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-Baumpfleger sind zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 andere standortgerechte 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 pyrastra	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

sowie Obst- und Nussbäume und andere standortgerechte 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 andere standortgerechte 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 vor der Baumaßnahme als Lebensraumoptimierung für die Zauneidechse Strukturelemente wie Totholzhaufen, Lesesteinhaufen, Domsträucher 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 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 der 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 mit 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 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,
- 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 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 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.

6 LEUCHTMITTEL

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, natriumbedampft, maximal 3.000 Kelvin) wird angeraten.

TEXTLICHE HINWEISE

7 FÜHRUNG UND SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen sollte aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen im Einvernehmen mit den Leitungsträgern 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-V 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 die 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 Strahlenergie 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 OWWA, Nacht = 45 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 m².

13 INKRAFTTRETEN

Das Deckblatt zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSHINWEISE

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Rossbach – An der Nittenauer Straße“ 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 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat in der Sitzung vom 28.11.2019 sowie in der Sitzung vom 27.01.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Rossbach - An der Nittenauer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2020 bis 18.05.2020 öffentlich ausgelegt.

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2020 bis 18.05.2020 beteiligt.

4 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Wald hat mit Beschluss vom 04.06.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.06.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Wald, den 24. JUNI 2020



Seemel
.....
1. Bürgermeisterin

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Wald, den 24. JUNI 2020



Seemel
.....
1. Bürgermeisterin

6 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am 24. JUNI 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Wald, den 24. JUNI 2020



Seemel
.....
1. Bürgermeisterin

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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) 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 1057) diese 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 04.06.2020 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.