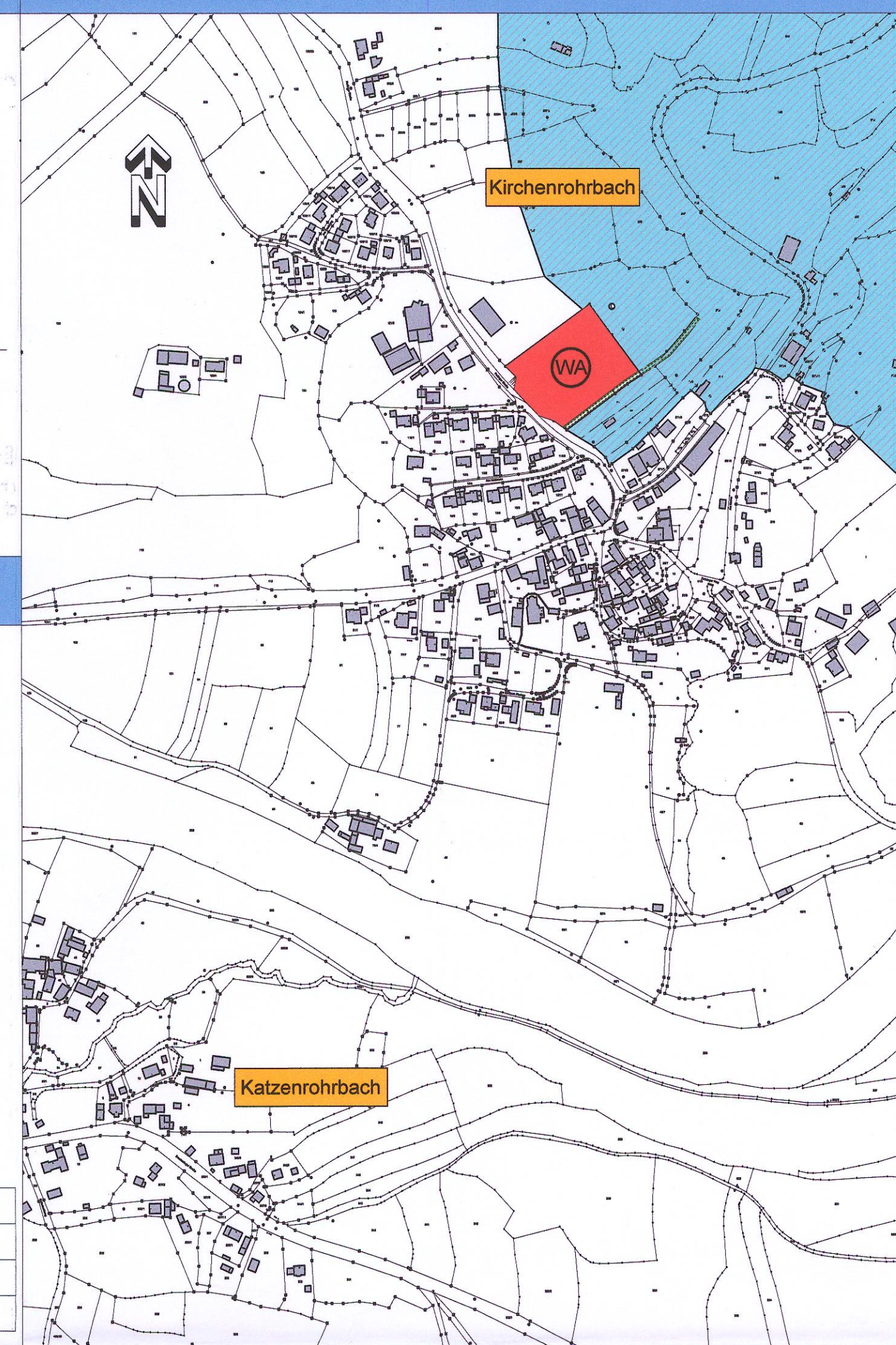
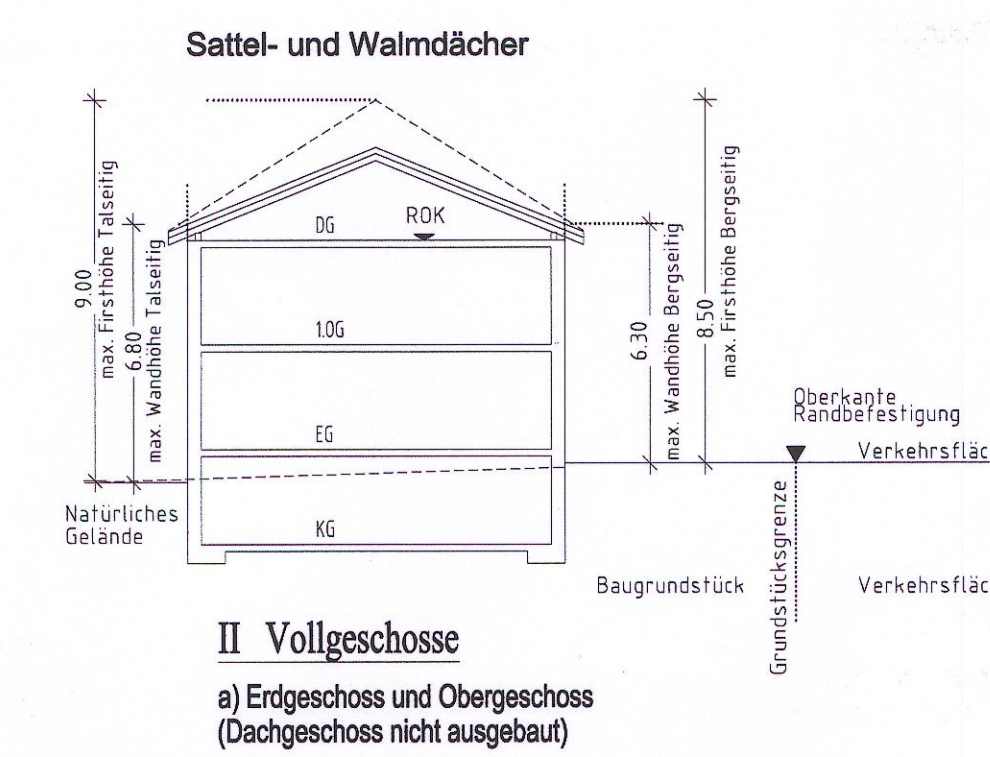




Geländeschnitt A - A
Maßstab: 1:200

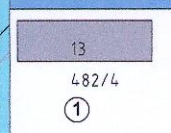
399.00

	45.00	37.77	28.16	16.22	6.00	0.00	2.50	5.00	13.50	15.50	43.20	46.71	51.71	57.05
OBJEKTHÖHE							400.35	400.34						
ACHSABSTAND							2.50	2.50						
GELÄNDEHÖHE	44.97	44.45	43.77	42.83	42.15		400.35	400.34	400.32	394.40	394.27	394.05	393.82	393.50
ACHSABSTAND							2.50	2.50						

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bio top
6840 0000-013

[illegible]

	Bestehende Haupt- und Nebengebäude Flurnummern Parzellennummern Bestehende Grundstücksgrenzen Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen Geplante Grundstücksgrenzen Höhenschichtlinien Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen Böschungsfächen Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"
---	--

B.Nr 35.02.05
Bestandskraft:
"09.02.2021"
Sg. 50

Gemeinde Walderbach

Schwarzfischer
1. Bürgermeister

Walderbach
Cham
Oberpfalz



WA	max.	0.6
max.	GRZ	0.4
	max.	II
0 ED		4Wo



Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO1990)

WA

1. Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)

0,6

Maximale Geschosßflächenzahl

GRZ 0.4

Maximale Grundflächenzahl

II

Maximale Anzahl der Vollgeschoße



Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen

4Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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



Baugrenze

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



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Straßenbegleitgrün (öffentlich)



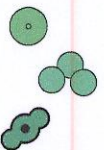
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Multifunktionsfläche)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehwege)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)



Bäume zu pflanzen nach Pflanzliste (Standort nicht festgesetzt)

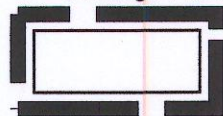
Einzelbäume oder Baumgruppen pflanzen nach Pflanzliste (Standort nicht festgesetzt)

Zu schützende Heckenstruktur



Bestehendes kartiertes Biotop ist zu schützen (Nr. 6840-0028-013)

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Planliche Hinweise

13

482/4

①

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Flurnummern

Parzellennummern

Bestehende Grundstücksgrenzen

Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen

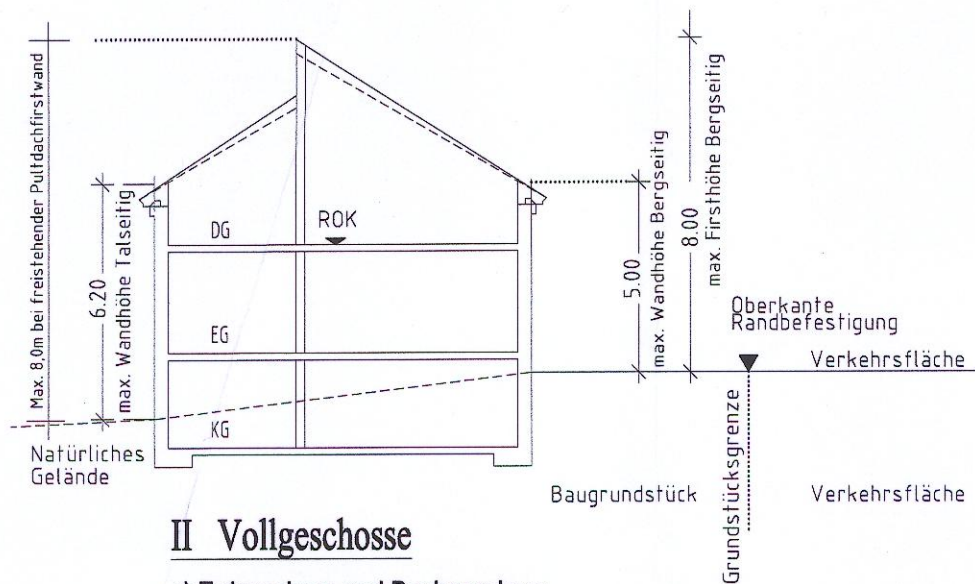
Böschungsflächen

L

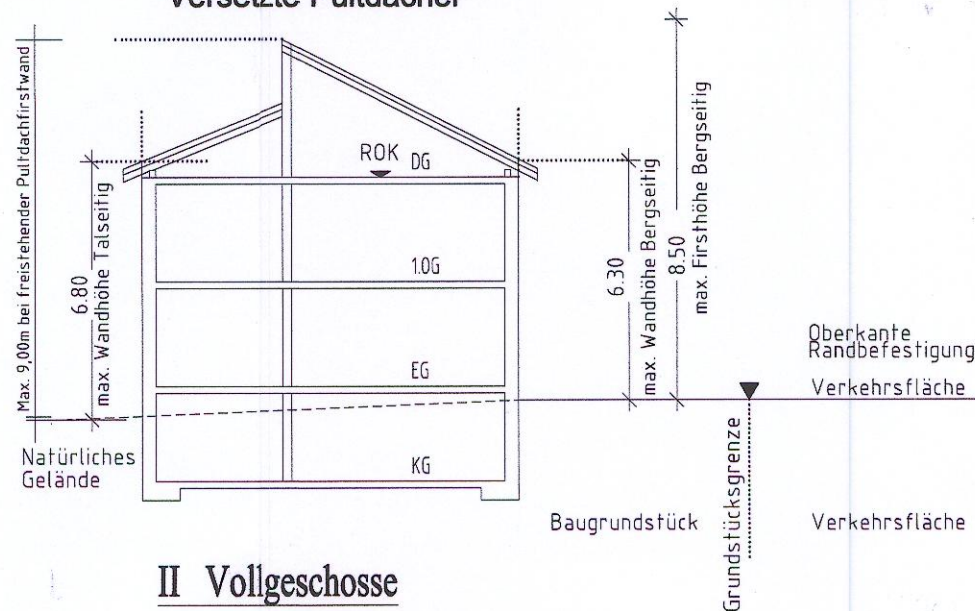
Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"

Regelbeispiele versetzte Pultdächer im WA-Gebiet - M= 1:200

Versetzte Pultdächer

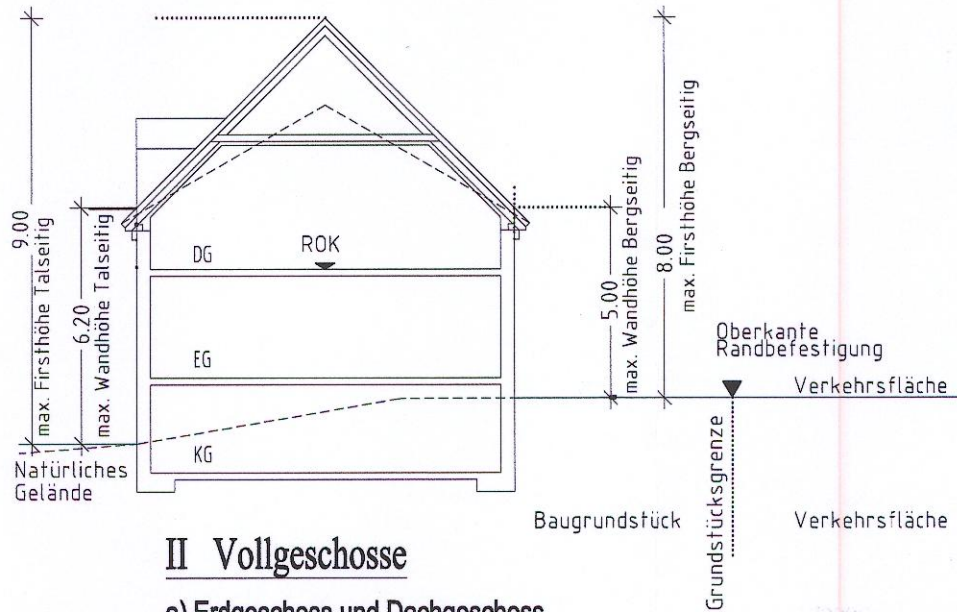


Versetzte Pultdächer

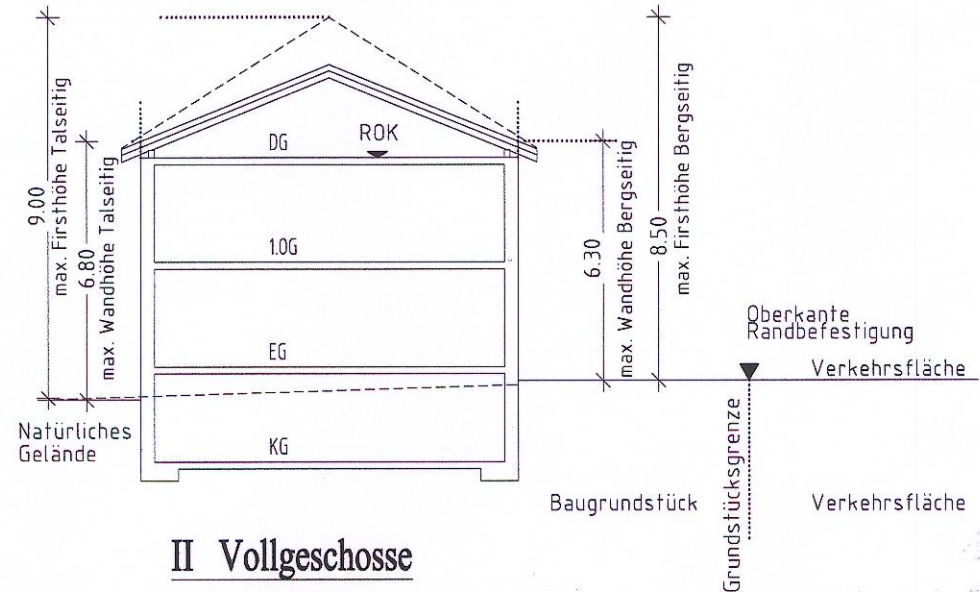


Regelbeispiele Satteldächer im WA-Gebiet - M= 1:200

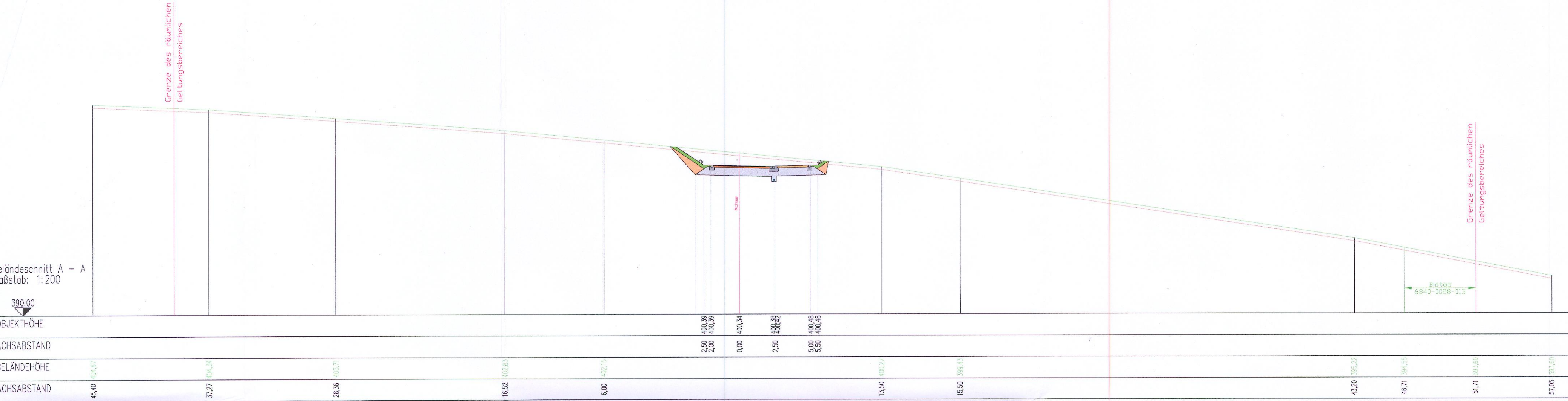
Sattel- und Walmdächer



Sattel- und Walmdächer



Geländeschnitt A - A - M= 1:200



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)	maximal zulässige Geschosflächenzahl
maximal zulässige Grundflächenzahl	maximale Zahl der Vollgeschosse
Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig	

Parzelle 1 bis 7

WA	0,6 max.
GRZ 0,4 max.	II max.
o ED 	

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen zu Wohngebäuden	
Dachform:	Es sind alle Arten von Dachformen, außer Flachdächer zulässig.
Gebäudehöhe:	Für die maximale Gebäudehöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispielen dargestellten Höchstmaße. Die Gebäudehöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach), zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Außenwand.
	Versetzte Pultdächer:
	Bei Ausführung Erdgeschoß und Dachgeschoß:
	Maximale Firsthöhe talseitig 8,00 m
	Maximale Firsthöhe bergseitig 8,00 m
	Bei Ausführung Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut):
	Maximale Firsthöhe talseitig 9,00 m
	Maximale Firsthöhe bergseitig 8,50 m
Sattel- und Walmdächer:	Bei Ausführung Erdgeschoß und Dachgeschoß:
	Maximale Firsthöhe talseitig 9,00 m
	Maximale Firsthöhe bergseitig 8,00 m
	Bei Ausführung Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut):
	Maximale Firsthöhe talseitig 9,00 m
	Maximale Firsthöhe bergseitig 8,50 m
Wandhöhe:	Für die maximale traufseitige Wandhöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispielen dargestellten Höchstmaße. Untere Bezugslinie ist die an das Gebäude grenzende natürliche Geländeoberfläche bis zur höchsten Stelle der Dachhaut, zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Wand.
	Versetzte Pultdächer:
	Bei Ausführung Erdgeschoß und Dachgeschoß:
	Maximale Wandhöhe talseitig 6,20 m
	Maximale Wandhöhe bergseitig 5,00 m

		Bei Ausführung Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut):
		Maximale Wandhöhe talseitig 6,80 m
		Maximale Wandhöhe bergseitig 6,30 m
	Sattel- und Walmdächer:	Bei Ausführung Erdgeschoß und Dachgeschoß:
		Maximale Wandhöhe talseitig 6,20 m
		Maximale Wandhöhe bergseitig 5,00 m
		Bei Ausführung Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß nicht ausgebaut):
		Maximale Wandhöhe talseitig 6,80 m
		Maximale Wandhöhe bergseitig 6,30 m

Festsetzungen zu Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen	
Für Nebengebäude wie z.B. Garagen, Carports und Holzschuppen:	Bei der Errichtung von Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO darf die Wandhöhe maximal 4,00 m nicht überschreiten. Bei Einhaltung der Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO ist eine Wandhöhe bis maximal 4,00 m zulässig.

3. Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

4. Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

5. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

6. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Abstandsflächen:	Gemäß Art. 6 BayBO. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.
Einfriedungen und Ausführung:	Grundsätzlich sind alle Einfriedungen vor- bzw. zu hinterpflanzen. Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, Hanichelzaun, Metallzäune korrosionsfrei. Bei den Einfriedungen sollte aus Gründen des Artenschutzes sockellos zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von 15 cm verbleiben, damit sich Kleintiere (z.B. Igel) über die Grundstücke bewegen können.
Aufschüttungen / Abgrabungen:	Die Gebäude sollen entsprechend an das Gelände angepasst werden. Stützmauern sollten bepflanzt werden. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.
Kollektoren und PV-Anlagen:	Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und PV-Anlagen sind auf Gebäudedächern, Zubehöranlagen und in Fassaden integriert zugelassen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.
Mauern	Mauerhöhen über 1,10m werden untersagt.
Stellplätze und Garagen:	Stellplätze und Garagen nach §§ 12 und 15 BauNVO Überdachte Stellplätze nach § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 BauNVO und den Vorschriften nach Art. 6 BayBO.

	Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist eine Stellfläche von min. 5,00 m vorzuhalten und nicht einzuzäunen.
--	--

7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zugelassen.

8. Offenhalten der Böden, Versickern von Niederschlags-/Dachflächenwasser

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Anfallendes Niederschlags-/Dachflächenwasser ist weitgehend auf dem eigenen Grundstück (z. B. über Rückhaltenmulden) zurückzuhalten. Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

9. Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham anzuschließen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Nach der Kanalberechnung des IB Karlheinz Schäffler vom 3.10.2020 ist für die Ableitung des anfallenden Mischwasser das bestehende Kanalnetz in Kirchenrohrbach ausreichend dimensioniert. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen. Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.

10. Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können

11. Beleuchtung

Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

12. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront bis maximal 1,0 m² zulässig. Lichtreklamen sowie ausladende Werbeanlagen (Nasenschilder) sind unzulässig.

13. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 4 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

14. Ausschluss von Nutzungen

Da § 13 b BauGB auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen abzielt, werden nach dem VGH München die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen

Walderbach,
Gemeinde Walderbach

Schwarzfischer
Erster Bürgermeister

Textliche Festsetzungen - GRÜNORDNUNGSPLAN

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

Artenliste	Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze Naturraum „Falkensteiner Vorwald“. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 400 m² ein Großbaum, ein Kleinbaum, ein Gehölz über 4 m und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der Eingrünung werden nicht angerechnet. Ausdrücklich verboten ist die Pflanzung von Nadelbäumen. Zulässig sind Obstgehölze aller Art.	
Gehölze 1. Ordnung	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Buche
	Betula pendula	Sandbirke
	Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich	
Gehölze 2. Ordnung	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
	Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, Straßenraumprofil; falls erforderlich flächige Pflanzung vHei, 200-225	
Sträucher	Corylus avellana	Haselnuss
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix purpurea	Purpurweide
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Sambucus racemosa	Roter Holunder
	vStr, min. 4 Triebe, 60-100 und vergleichbare Arten	
Gliedernde Grünzüge	Bei Neupflanzungen ist der Standort jedes Baumes unter Berücksichtigung des Straßenraumprofils zu beachten. Das gleiche gilt auch für Gehölzanpflanzungen. Bestand ist vor und während der Baumaßnahmen zu schützen (DIN 18920). Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden.	
Grundwasserschutz	Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind gegen drückendes Wasser zu schützen. Art. 34 BayWG ist anzuwenden.	
Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)	Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten. Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z. B. Trauweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes, Kugel- und Bonsaiformen.	
Niederschlagswasser	Vorrangig sind die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte durch	

	geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) durch den Bauherren zu klären. Falls die Grenzen der NWFreiV und TRENGW in einzelnen Fällen nicht eingehalten werden können, wird vorbereitend zum Wasserrechtsverfahren und zur Erlangung der erforderlichen Planungssicherheit empfohlen, die weitere Planung zur Niederschlagswasserversickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Die Grundstücksentwässerung ist an die bestehende Leitung anzuschließen. Bestehende Leitungen müssen ergänzt bzw. umgelegt werden. Gezieltes Sammeln, Ableiten und Versickern von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (Wasserrechtsverfahren) zu genehmigen ist. Ist eine der beschriebenen Maßnahmen nötig, ist rechtzeitig vor Baubeginn das notwendige Verfahren durchzuführen. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks darf den außerhalb eines Bettes dem natürlichen Gefälle folgenden Abfluss von Wasser, das auf seinem Grundstück entspringt oder sich dort natürlich ansammelt (wild abfließendes Wasser) • nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die tiefer liegenden Grundstücke entstehen. • den natürlichen Zufluss wild abfließenden Wassers zu den tiefer liegenden Grundstücken nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die höher liegenden Grundstücke entstehen. Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrückungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden. Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- oder Grundwasserverhältnisse), sind ausreichend dimensionierte Regenrückhalteeinrichtungen (Zisternen) anzulegen. Der Drosselabfluss ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Gleiches gilt für die Notüberläufe der Zisternen, sofern diese nicht schädlos und ohne Gefährdung benachbarter Parzellen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden können. Die schädlose Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Rückhalteanlagen durch Starkregen ist sicher zu stellen. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen. Bei Starkniederschlägen können aus dem angrenzenden nördlichen Hangeinzugsgebiet oberflächennahe Niederschlagswasserabflüsse auftreten. Dies trifft insbesondere für die Parzellen Nr. 1 - 4 zu. Im Rahmen der Bauvorsorge sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen durch Starkregen zu ergreifen (z.B. Anheben der Sockelhöhe, Wasserdichte Ausführung von Kellerfenstern bzw. -eingangstüren, Aufkantung vor Lichtschätzen). Keller und Wände im Bodenbereich sollten in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Ableitung von Schicht- und Hangwasser in die öffentliche Abwasseranlage ist nicht zulässig. Es empfiehlt sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund verlaufenden Wasserwegsamkeiten mit geeigneten Mitteln z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle aufrecht zu erhalten. Geeignete Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten auf den privaten Grundstücken z. B. mittels Zisternen ausgeschöpft werden.
Pflege und Nachhaltigkeit	Angepflanzte Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Werden Bäume oder Sträucher entfernt, sind diese entsprechend der Artenliste zu erneuern.
Stell- und Parkflächen	Stell- und Parkplätze sind, soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt, als wasserdurchlässige Flächen auszubilden. Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

Stromversorgung	Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei geht es nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich vom Erdkabel sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Grundsätzlich haben Versorgungsleitungen unterirdisch zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).
Telekommunikation	Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist. • dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird. dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941-7076620) in Verbindung setzt.
Versiegelung	Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.
Zufahrt	Die Zufahrt ist über die bestehende Ortsstraße „Rodinger Straße“ gesichert.

Textliche Hinweise

Abfallentsorgung	Es wird angestrebt, die Wendeplattenrand von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten und sonstigen Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern freizuhalten. Die künftigen Eigentümer der Parzellen werden gegebenenfalls die Restmüll- und Wertstoffbehälter zur Bereitstellung für die Entsorgung zur nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle verbringen müssen. Dort sind die Behälter so aufzustellen, dass sie nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können (§15 Abs. 6 Abfallwirtschaftssatzung).
Baumbestand	Südlich des Geltungsbereiches findet sich auf dem Grundstück FINr. 266 ein Gehölz aus Eiche, Kirsche, Feldahorn, Aspe und Schlehe. Dieses Gehölz ist aufgrund der Baumartenverteilung, der Flächenausformung und des räumlichen Zusammenhangs nicht als Wald i.S.d. BayWaldG anzusehen. Auch wenn es sich bei dem Gehölz nicht um Wald handelt, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe der vorhandenen Bäume zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden kann, dass Bäume oder Baumteile abbrechen und zu entsprechenden Schäden an den Gebäuden oder sich darin befindlichen Personen führen. Vor allem die Aspe neigt als sogenannte Grünastverliererin verstärkt dazu, starke Äste auch im belaubten Zustand plötzlich abzuwerfen. Diese können erfahrungsgemäß ein erhebliches Eigengewicht besitzen. Die vorhandenen Eichen zeigen derzeit eine ausreichende Vitalität. Mit steigendem Alter kann jedoch vermehrt Kronentotholz auftreten, welches ebenfalls ein erhebliches Eigengewicht besitzen kann. Im Falle eines Abbruches dieses Kronentotholzes sind Schäden nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen, einen ausreichenden Sicherheitsabstand zwischen Bebauung und dem Gehölz einzuhalten. Aufgrund der räumlichen Lage des Planungsgebietes wird ferner darauf hingewiesen, dass im Zuge des Klimawandels vermehrt mit dem Auftreten von Eichenprozessionsspinnern zu rechnen ist. Hier sind v.a. alte Eichen an Waldrändern sowie Eichensolitäre betroffen. Sofern Eichenprozessionsspinner auftreten, sind diese aus Gründen des Gesundheitsschutzes durch den Grundbesitzer zu beseitigen. Dies kann ggf. sehr hohe Kosten verursachen.
Bodenschutz	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 (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Denkmalschutz	Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen. <u>Art. 8 Abs. 1 DSchG:</u> Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. <u>Art. 8 Abs. 2 DSchG:</u> 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. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.
Digitale Infrastruktur	Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten wird sichergestellt, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (§ 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz – TKG). Das einheitliche Materialkonzept für die Dimensionierung passiver Infrastruktur des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur wird beachtet. Im Zuge der Erschließung wird mit einem privaten Telekommunikationsanbieter Kontakt aufgenommen, welcher das Baugebiet mit digitaler Infrastruktur erschließen könnte. Zur Koordinierung wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmahnahmen im Planbereich vor Baubeginn dem Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur Landkreis Cham (Meine.Glasfaser@lra.landkreis-cham.de, telefonisch unter 09971/78840) mitgeteilt.
Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorlV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen. Die „Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen“ kann über § 178 BauGB sichergestellt werden. Demnach kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
Grundwasser	Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Bauherren beabsichtigen vermehrt die Nutzung von Erdwärme bzw. Grundwasserwärmepumpen. Es wird empfohlen durch geeignete Bohrungen oder Schürfen den Untergrund bzw. den Grundwasserstand vorab zu erkunden. In diesem Zusammenhang kann auch die Sickerfähigkeit des Untergrundes bestimmt werden, die wiederum für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung entscheidend ist. Bei hohen Grundwasserständen sind Sickerschächte nicht zulässig. Es sollte eine Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone angestrebt werden. In Ausnahmefällen sind auch Rohr- und Rigolensysteme zulässig.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten.
Lärmschutzmaßnahmen	Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
Leuchtmittel	Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für den Außenbereich zu verwenden. Um eine weithin wirkende Lichtverschmutzung zu verhindern, soll ein sparsamer Einsatz von Außenleuchten erfolgen. Licht stört Flora und Fauna, mittlerweile wurde auch ein negativer Einfluss auf den Menschen nachgewiesen. Sinnvoll ist die Verwendung von LEDs mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin. Dieses Maß beschränkt die negativen Einflüsse („Lichtverschmutzung“) auf Insekten, Vögel und nachtaktive Tiere.
Nachbarschaftsrecht (Art. 47 AGBGB)	Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Naturschutz	Nach Art. 16 BayNatSchG dürfen Hecken, Feldgehölze- oder Gebüsche in freier Natur nicht gerodet, abgeschnitten oder auf sonstige erhebliche Weise beeinträchtigt werden.

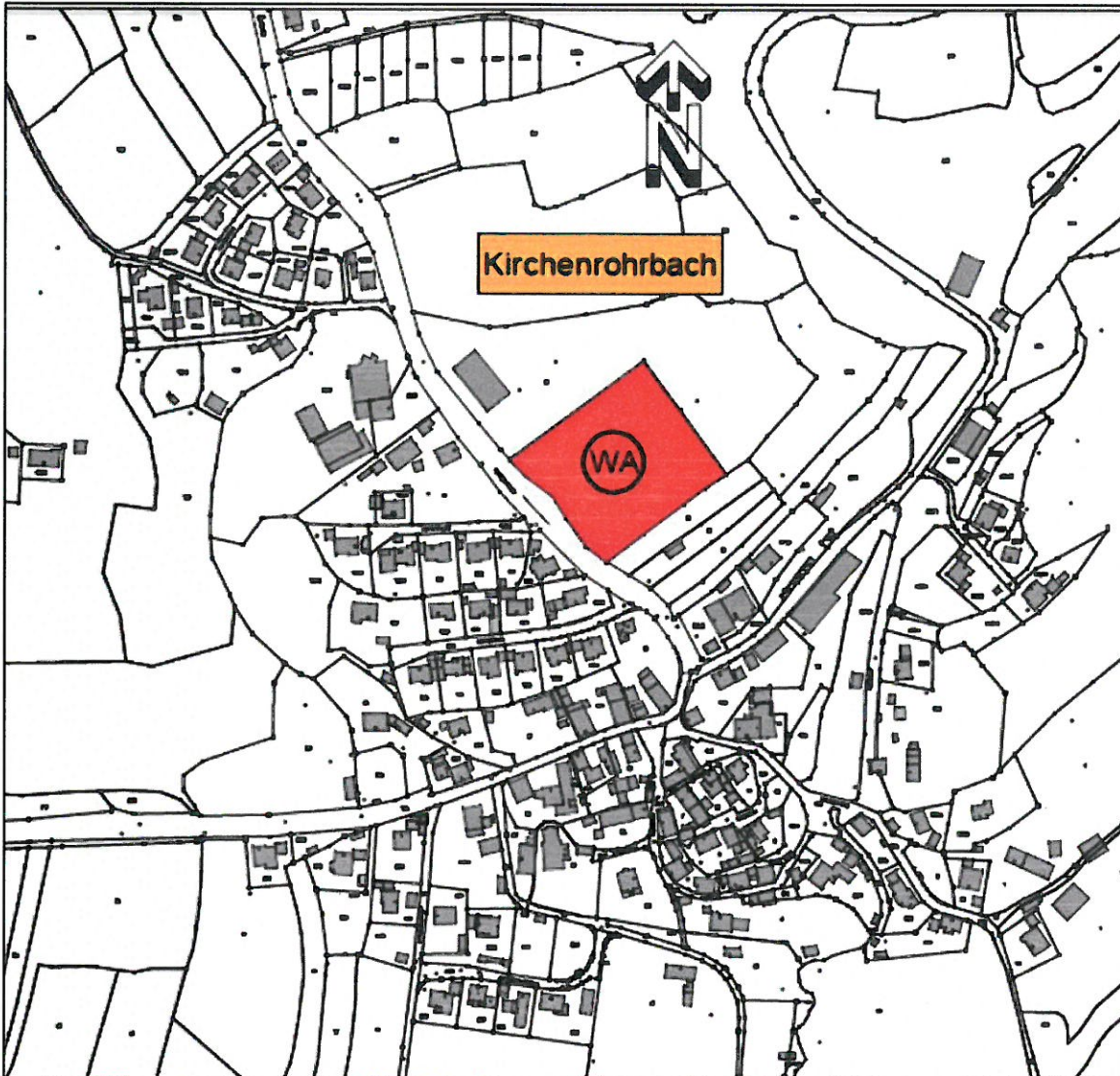
	tigt werden. Eine Ausnahme ist nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf schriftlichen Antrag möglich (Art. 16 BayNatSchG i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich geschützte, straßenbegleitende Gehölzbestände entlang der Straße im Südwesten sowie ein kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 6840-0028-013) im Südosten. Eine ordnungsgemäße Nutzung und Pflege ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich (Art 16 BayNatSchG, §39 BNatSchG). Das nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop im Südosten ist - wie bereits geplant - zu erhalten, wird jedoch nicht als öffentliche Grünfläche mit zu erhaltendem Gehölzbestand festgesetzt.
Niederschlagswasser	Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) sind zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für deren Anwendung nicht vor, so ist für die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen. Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.
Schichtwasser	Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
Spielplatz	Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich im Baugebiet „Am Stockberg“ in einer Entfernung von ca. 200 Meter.

Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
Stromversorgung	Bei der Planung ist zu berücksichtigen: a) Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b) Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c) Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Die Erschließung durch die Telekom AG kann auch über Funkverbindungen erfolgen.
Versiegelung	Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.
Wild abfließendes Wasser	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Hangflächen. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

Übersichtslageplan

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches mit integrierter Grünordnung

Übersichtslageplan M = 1 : 5 000



Satzung zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach – WA Roderer Straße“ der Gemeinde Walderbach

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung vom 10.12.2020 den Bebauungsplan „Kirchenrohrbach – WA Roderer Straße“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Kirchenrohrbach – WA Roderer Straße“ ist der Lageplan mit Begründung und Verfahrensvermerken vom 10.12.2020 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 10.12.2020
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 10.12.2020

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, 09.02.2021



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am

09.02.2021
19.03.2021

Ausfertigung vom 09.02.2021

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchenrohrbach – WA Rodinger Straße“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 10.12.2019 angeschlagen an der Amtstafel am 10.12.2019 ortsüblich hingewiesen.

2. Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1, §13b BauGB abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2020 bis einschließlich 06.07.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 26.05.2020, angeschlagen an der Amtstafel am 26.05.2020 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1, §13b BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 03.06.2020 bis einschließlich 06.07.2020 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.07.2020 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.

6. Nochmalige öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.10.2020, angeschlagen an der Amtstafel am 12.10.2020 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

7. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.12.2020 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt. Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen.

8. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 09.02.2021 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, 09.02.2021



Schwarzfischer
1. Bürgermeister

