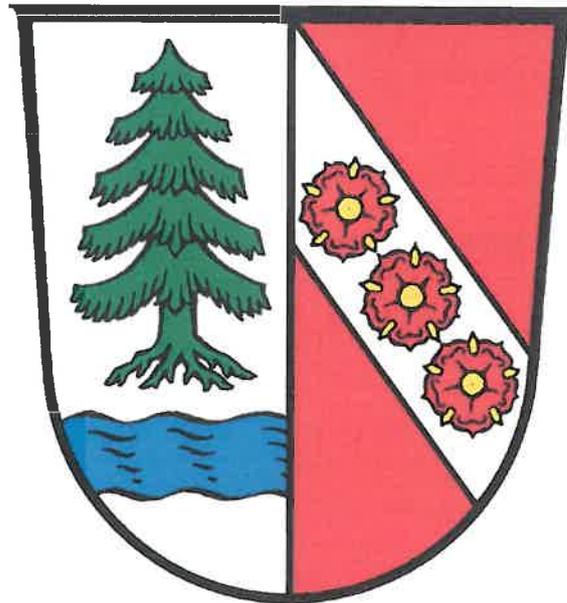


**GEMEINDE
LANDKREIS**

**WALDERBACH
CHAM**



DECKBLATT NR. 1

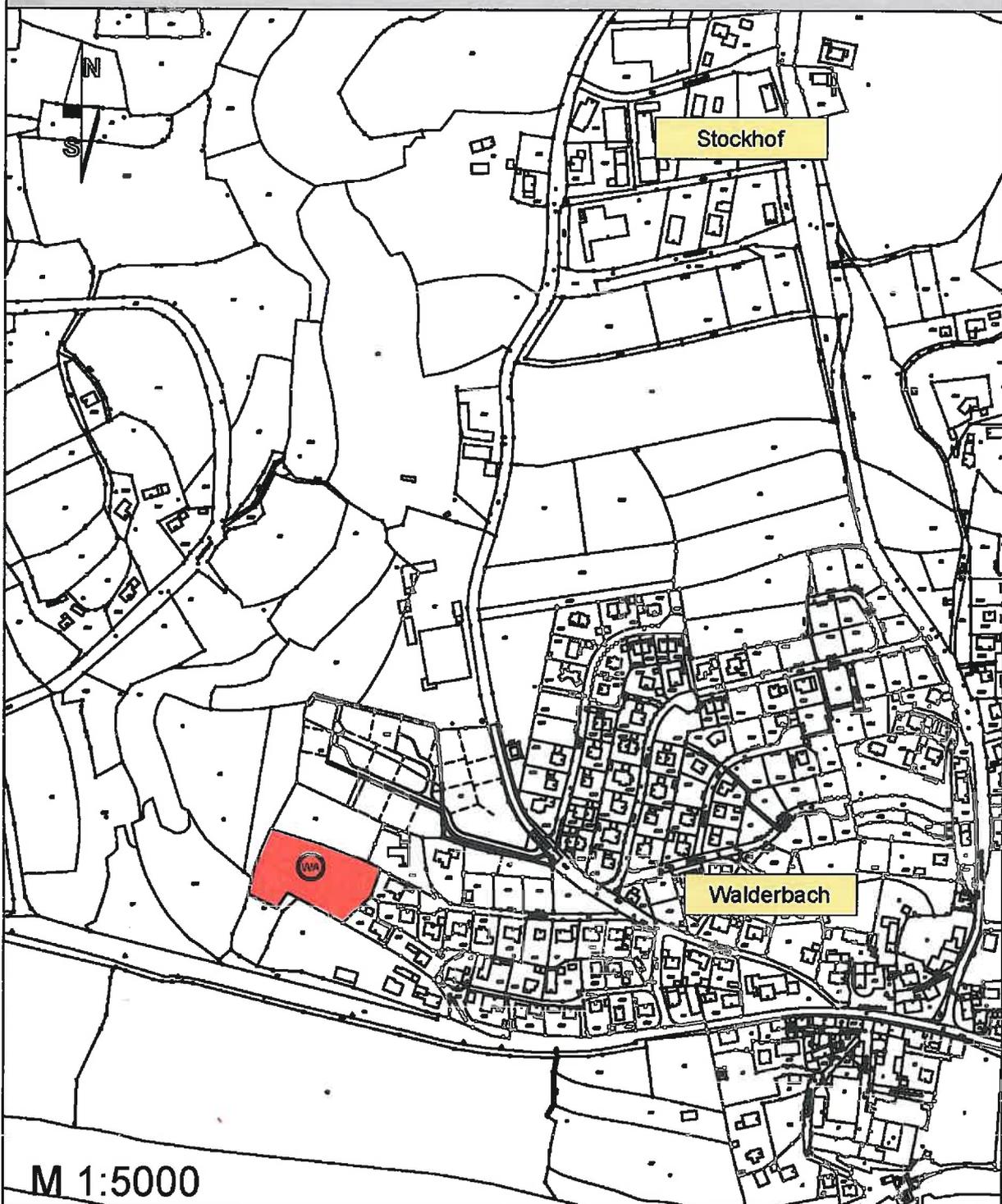
**ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
INTREGIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET**

„AM HOHEN GRABEN 2“

Dipl.-Ing. (FH) Krischan Maier
Ing.-Büro für Statik und Tiefbau
Falkensteiner Str. 1 93426 Roding

Fassung vom 31.03.2022
geändert am 25.05.2022
geändert am

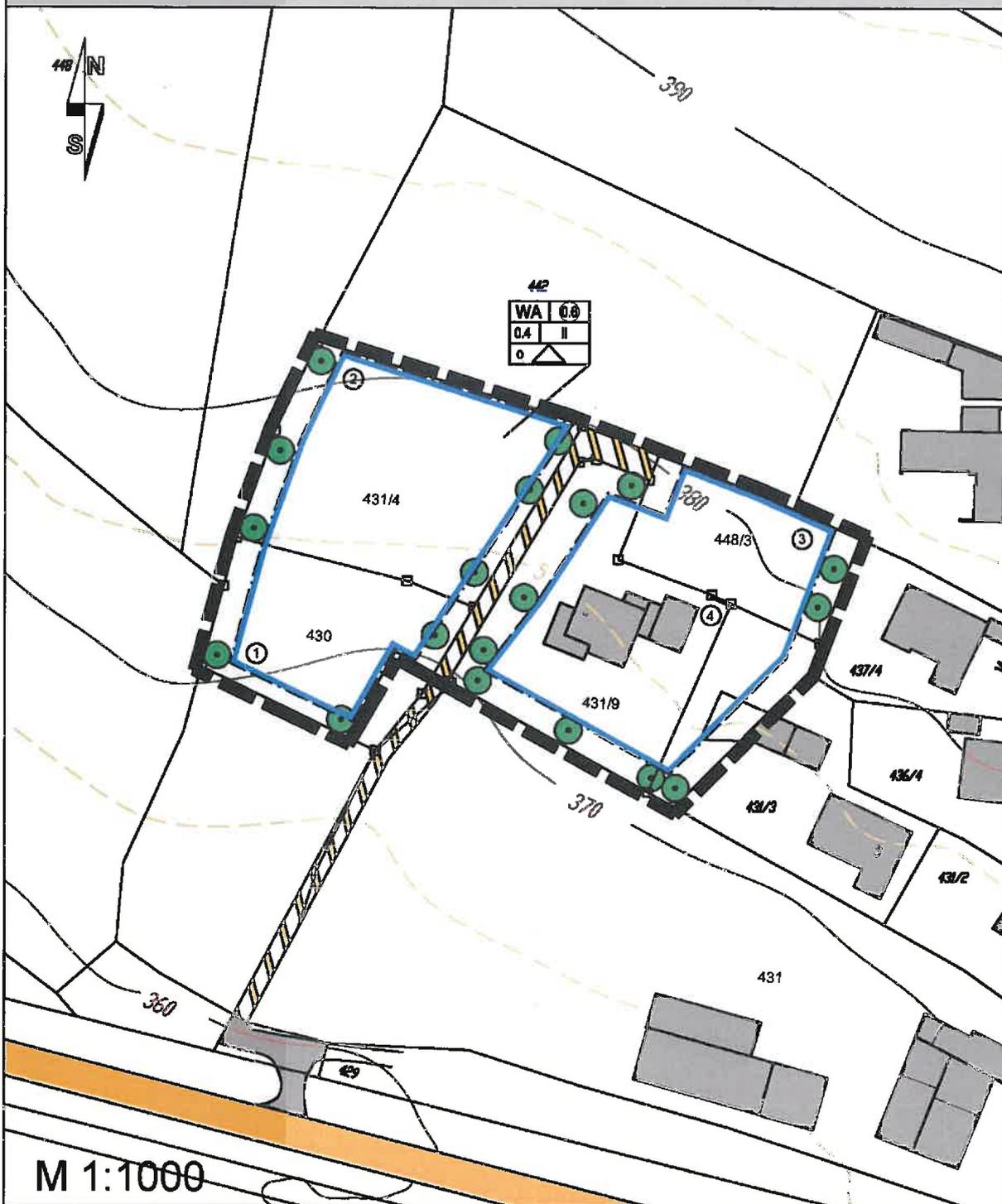
ÜBERSICHTSLAGEPLAN



LAGEPLAN - BESTAND



LAGEPLAN - FORTSCHREIBUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung

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

Geschoßflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0.4

Grundflächenzahl, Höchstmaß

II

Anzahl der Vollgeschoße, Höchstmaß



Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen

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)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zufahrten



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Bestehende Grundstückszufahrten

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 privat (Standort nicht festgesetzt)



Einzelbäume oder Baumgruppen privat (Standort nicht festgesetzt)



Bäume zu pflanzen nach Pflanzliste

5. Sonstige Planzeichen



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

Textliche Festsetzungen

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 26.03.2018 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Am Hohen Graben 2“ der Gemeinde Walderbach, Landkreis Cham mit nachfolgenden Änderungen:

Ausgangsfassung Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2“

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

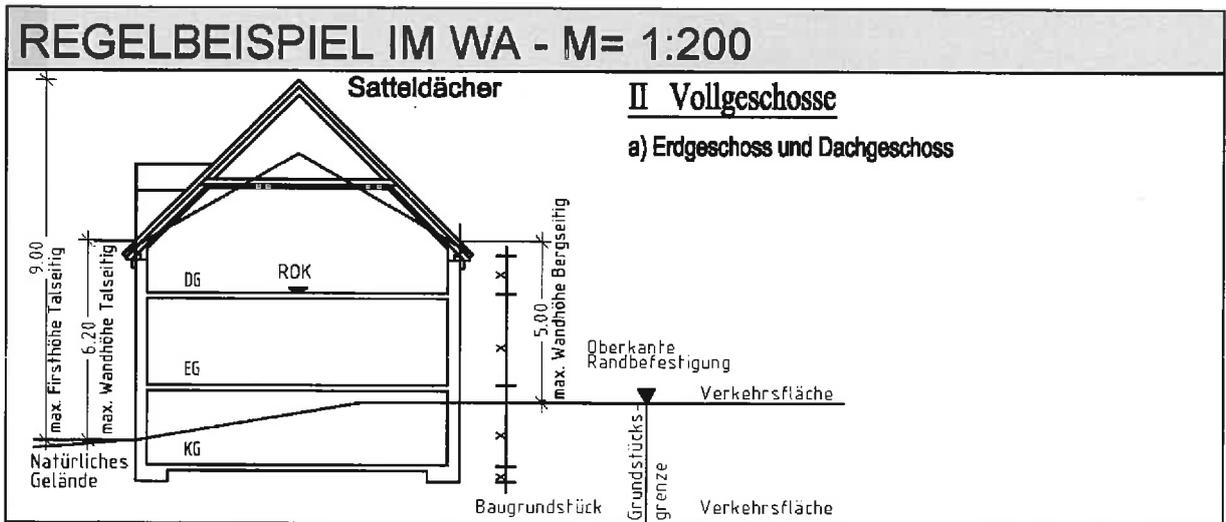
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)	Zulässige Geschößflächenzahl
Zulässige Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig	

WA	0,6
GRZ	U+E+D
o 	

2. Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe: Für die maximale Gebäudehöhe gelten die in den nebenstehenden Regelbeispielen dargestellten Höchstmaße. Untere Bezugslinie ist die an das Gebäude grenzende natürliche Geländeoberfläche, zu messen an der tiefsten Stelle des natürlichen Geländes entlang der Außenwand.

Wandhöhe: Für die maximale Traufseitige Wandhöhe 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 Wand.



3. Textliche Hinweise

Unterpunkt 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 festgelegt 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. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwerem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage 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 notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

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.

Deckblatt 1 zum Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2“

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB)

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

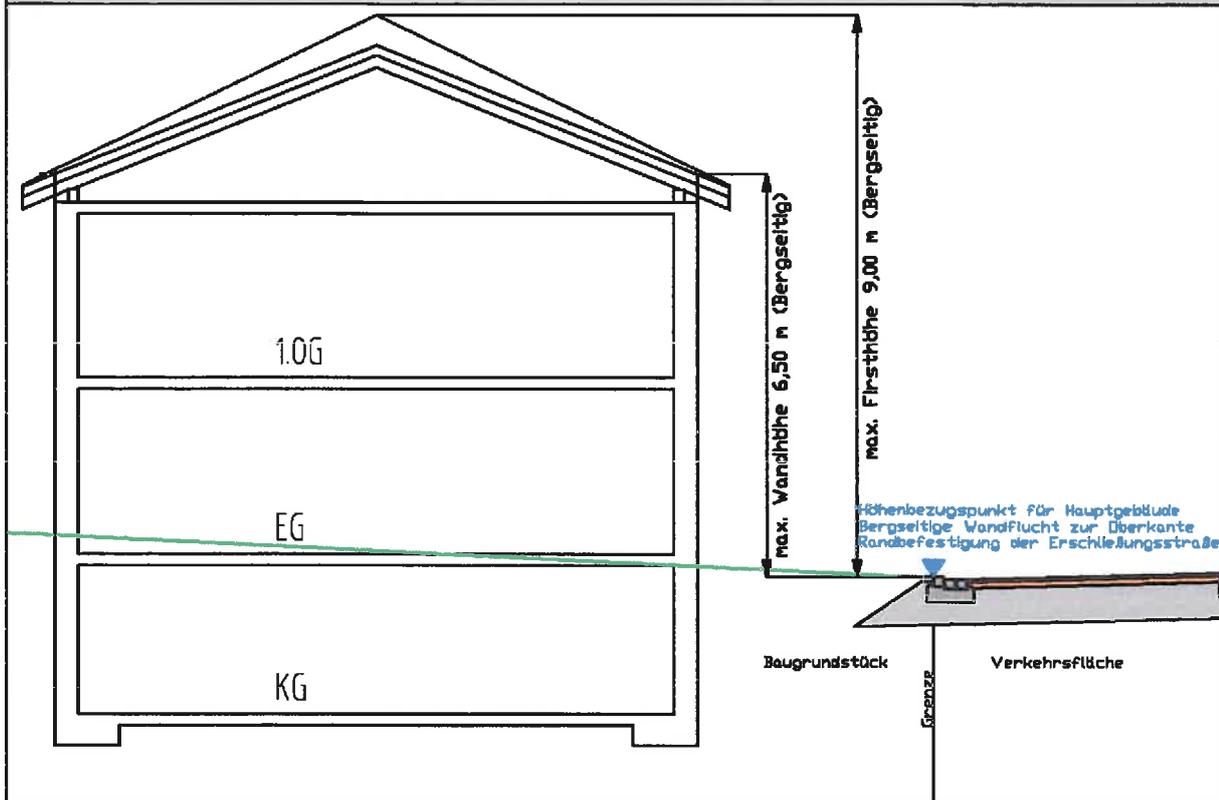
WA	0,6
GRZ	II
	

2. Höhe baulicher Anlagen

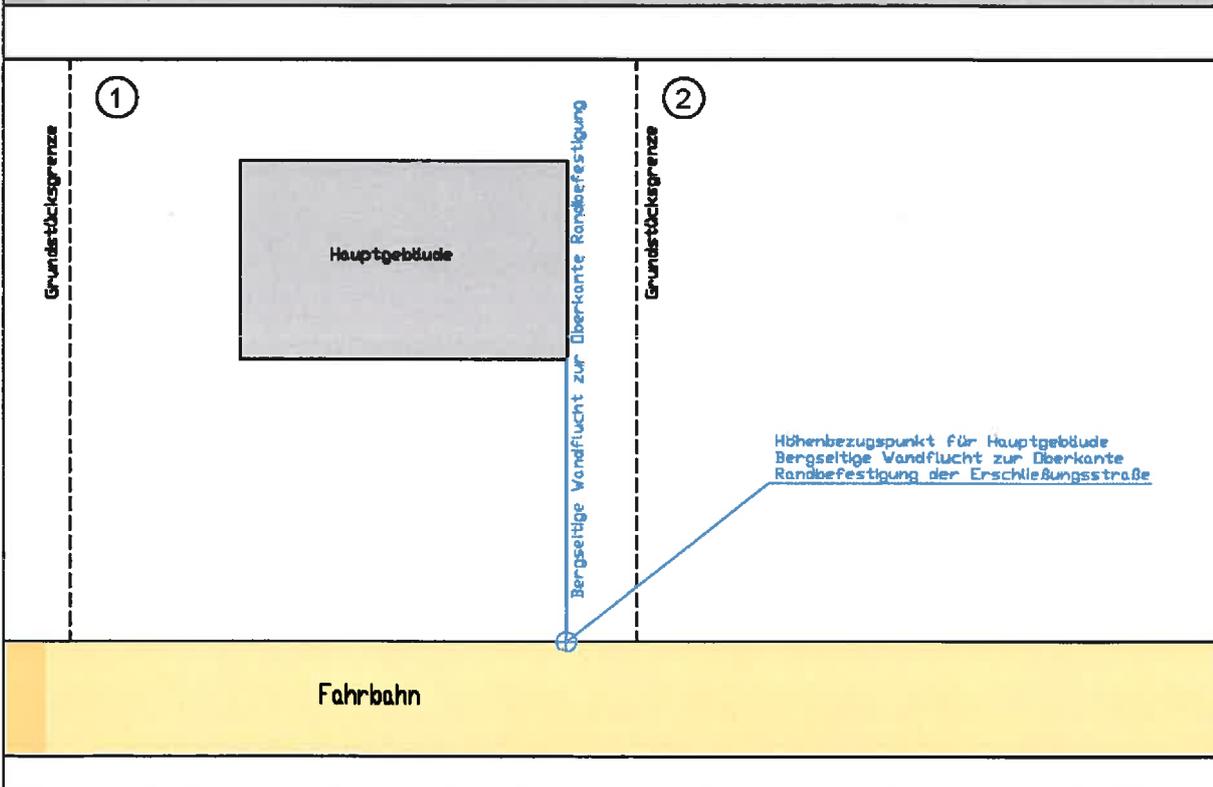
Gebäudehöhe: Für die maximale Gebäudehöhe von Hauptgebäuden, gilt das im nebenstehenden Regelbeispiel dargestellte Höchstmaß. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt (Bergseitige Wandflucht zur Oberkante Randbefestigung der Erschließungsstraße) und der höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

Wandhöhe: Die maximale Wandhöhe von Hauptgebäuden, gilt das im nebenstehenden Regelbeispiel dargestellte Höchstmaß. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen dem Höhenbezugspunkt (Bergseitige Wandflucht zur Oberkante Randbefestigung der Erschließungsstraße) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

REGELSCHNITT FÜR BEZUGSPUNKT DER HÖHE VON HAUPTGEBÄUDEN (M= 1:100)



Schemaskizze als Hinweis für die Lage des Höhenbezugspunktes an Hauptgebäuden



3. Textliche Hinweise

Unterpunkt 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 festgelegt 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. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwerterem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage 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 notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Auskünfte zur Lage der Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist erreichbar unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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.

Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2022 beschlossen, den o.g. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) zu ändern. Zweck der Änderung ist die Abänderung der zulässigen Wandhöhe sowie der Gebäudehöhe und der Art und Maß der Baulichen Nutzung von Hauptgebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das gewünschte gestalterische Ergebnis für die Bebauung des Baugebietes kann auch mit der Änderung erreicht werden. Dies kommt auch den Bedürfnissen der Bauwilligen entgegen.

Für das Verfahren finden die Vorschriften des § 13a BauGB Anwendung. Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§13a Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Das beschleunigte Verfahren ist nicht ausgeschlossen, da durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch nicht ausgeschlossen, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 1, 4 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet (§13a Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 BauGB). Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden, wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden, und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend (§13a Abs. 2 i.V.m. Abs. 4, §13 Abs. 2 BauBG). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden (§13a Abs. 3 i.V.m. Abs. 4, §13 Abs. 2 BauBG).

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB:

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung nicht. Auch wird durch die Änderung kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Umweltbelange wurden im vereinfachten Verfahren nicht vorgetragen. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind nicht eingegangen. Den Stellungnahmen der im Rahmen des §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurde in vollem Umfang entsprochen. Dabei handelte es sich jedoch lediglich um geringfügige Veränderungen. Nachdem es sich um ein vereinfachtes Änderungsverfahren zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, kamen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Graben 2“ der Gemeinde Walderbach mittels Deckblatt Nr. 1

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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) 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 09.03.2021 (GVBl. S. 74) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung vom 25.05.2022 den Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2 Deckblatt Nr. 1“ als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2 Deckblatt Nr. 1“ ist der Lageplan mit Begründung und Verfahrensvermerken vom 25.05.2022 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 25.05.2022
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 25.05.2022

§3

Inkrafttreten

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

Walderbach, 13.06.2022



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Bekanntmachungsnachweis

Anschlag an der Amtstafel angeheftet am	13.06.2022
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am	15.07.2022

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 31.03.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Hohen Graben 2“ mittels Deckblatt Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.04.2022 angeschlagen an der Amtstafel am 01.04.2022 ortsüblich hingewiesen.

2. Bürgerbeteiligung

Von der Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs.2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 Bau GB abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2022 bis 18.05.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 06.04.2022 angeschlagen an der Amtstafel am 06.04.2022 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 der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 14.04.2022 bis 18.05.2022 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 sowie Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.05.2022 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt in der Fassung vom 25.05.2022 gemäß § 10 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Am Hohen Graben 2 – Deckblatt Nr. 1“ wurde am 13.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt Bauleitänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinde 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, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, 13.06.2022



Schwarzfischer
1. Bürgermeister

