

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)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Barrierefreie Wohnungen mit Betreuung sowie einer Seniorentagesstätte



SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

(1,2) Maximale Geschosflächenzahl

GRZ 0,6 Maximale Grundflächenzahl

III Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bezugspunkt der Höhe von baulichen Anlagen

Höhenbezugspunkt (m.ü.NN)

Eine Höhertoleranz von +/- 10,00 cm ist zulässig.

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 Straßenverkehrsflächen

Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Straßenbegleitgrün (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Parkplätze)

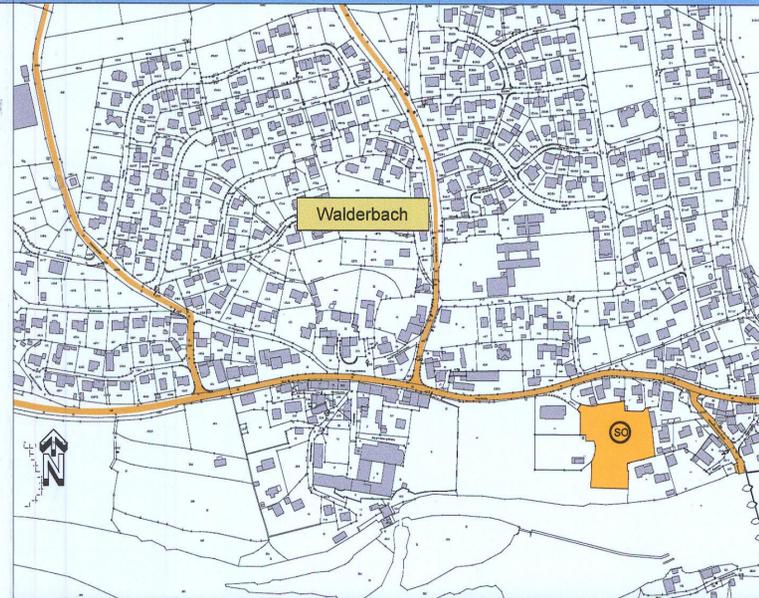
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Private Grünfläche

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

Planliche Hinweise

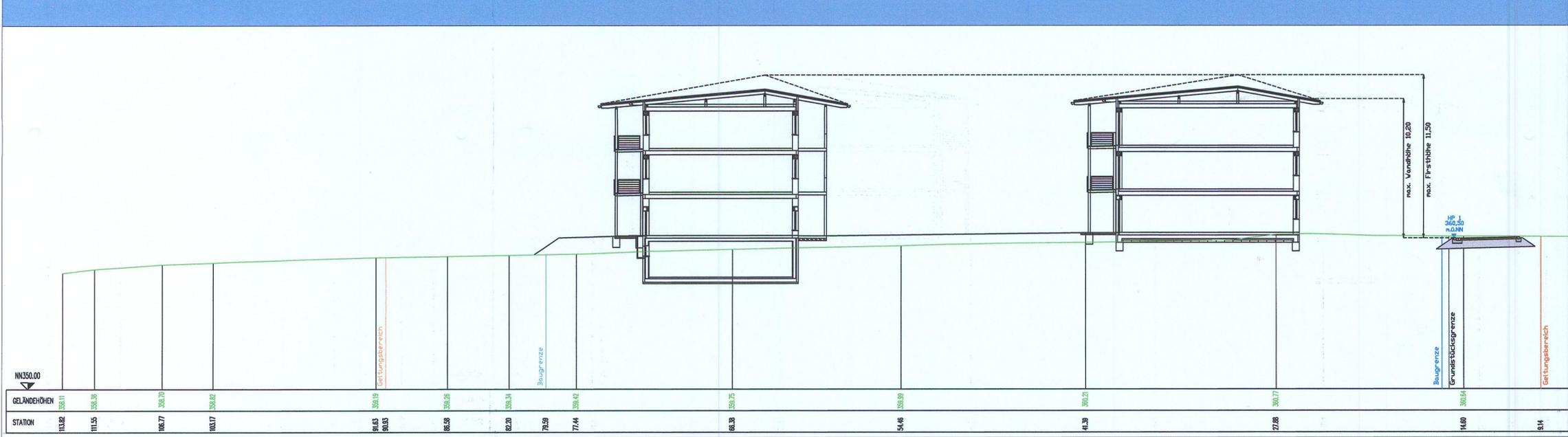
	Bestehende Hauptgebäude		Flurnummern
	Bestehende Nebengebäude		Parzellennummern
	Bestehende Grundstücksgrenzen		Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen
	Geplante Grundstücksgrenzen		Höhenschichtlinien
	Bodendenkmäler (Denkmalschlüssel 110820)		
	Archäologische Befund des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehemaligen Zisterzienserklosters Walderbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen sowie abgegangener Gebäude. Auf die Ausführungen in der Begründung wird hingewiesen.		



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das "Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach - altergerechtes Servicewohnen" Ortsteil Walderbach



Geländeschnitt A - A als Hinweis, M = 1:200



Entwurf:	27.01.2022
1. Änderung:	25.05.2022
2. Änderung:	28.07.2022
Ausfertigung:	21. DEZ. 2022
Planung:	Ort, Datum und Unterschrift Michael Schwarzfischer, Erster Bürgermeister
	Dipl.-Ing. (FH) K. Maier Beratender Ingenieur (BYIK)
	Falkensteiner Str. 1 93428 Roding Tel: 09451-94 22 0 Fax: 09451-94 22 26 Home: http://www.lbmaier.de E-mail: lb-maier-rodig@t-online.de
Gemeinde:	Walderbach
Landkreis:	Cham
Reg.- Bezirk:	Oberpfalz

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, höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Barrierefreie Wohnungen mit Betreuung sowie einer Seniorentagesstätte



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

SO

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)



Maximale Geschosßflächenzahl

GRZ 0,6

Maximale Grundflächenzahl

III

Maximale Anzahl der Vollgeschoße



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bezugspunkt der Höhe von baulichen Anlagen



Höhenbezugspunkt (m.ü.NN)

Eine Höhentoleranz von +/- 10,00 cm ist zulässig.

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

Baugrenze

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



Öffentliche Straßenverkehrsflächen



Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Straßenbegleitgrün (öffentlich)



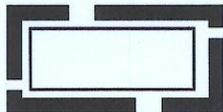
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Parkplätze)

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)



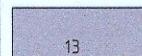
Private Grünfläche

5. Sonstige Planzeichen



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

Planliche Hinweise



13

Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Geplante Grundstücksgrenzen

482/4

①

Flurnummern

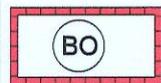
Parzellennummern

Abgrenzung innerhalb best.

Grundstücksgrenzen

Höhenschichtlinien

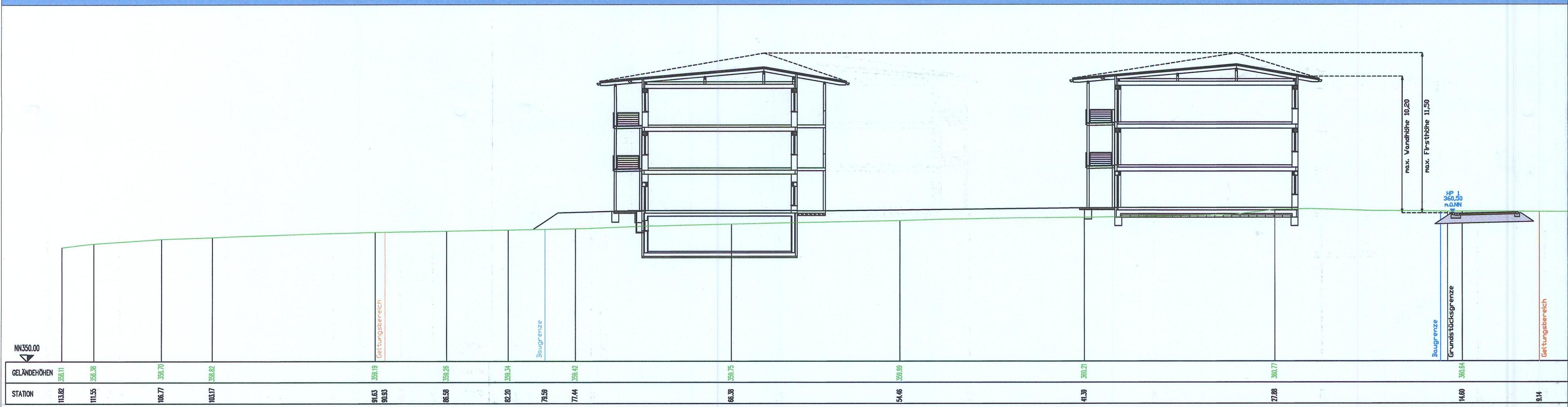
410



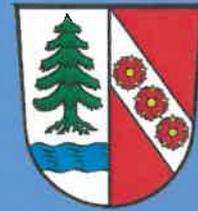
Bodendenkmäler (Denkmalschlüssel 110820)

Archäologische Befund des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehemaligen Zisterzienserklosters Walderbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen sowie abgegangener Gebäude. Auf die Ausführungen in der Begründung wird hingewiesen.

Geländeschnitt A - A als Hinweis, M = 1:200



GEMEINDE WALDERBACH



LANDKREIS CHAM



**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan für das
„Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach
– altersgerechtes Servicewohnen“
Ortsteil Walderbach**

Planfertiger:
Ingenieurbüro
Krischan Maier
Falkensteiner Straße 1
93426 Roding

Entwurf: 27.01.2022
Geändert: 25.05.2022
Geändert: 28.07.2022

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan

„Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2 Höhe baulicher Anlagen
- 3 Bauweise
- 4 Überbaubare Flächen
- 5 Private Verkehrsflächen
- 6 Firstrichtungen
- 7 Führung von Versorgungsanlagen
- 8 Örtliche Bauvorschriften
- 9 Rückhaltung von Niederschlagswasser
- 10 Nebenanlagen
- 11 Offenhalten der Böden, Versickern von Niederschlags-/Dachflächenwasser
- 12 Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung
- 13 Stromversorgung
- 14 Beleuchtung
- 15 Werbeanlagen
- 16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Artenliste
Gehölze 1. Ordnung
Gehölze 2. Ordnung
Sträucher
Gliedernde Grünzüge
Grundwasserschutz
Landschaftsfremde Arten
Pflege und Nachhaltigkeit
Stell- und Parkflächen
Stromversorgung
Telekommunikation
Versiegelung
Wasserversorgung
Zufahrt

Textliche Hinweise

Abfallentsorgung
Aufschüttungen/Abgrabungen
Barrierefreiheit
Bodenschutz
Denkmalschutz
Digitale Infrastruktur
Einfahrtsbereiche
Freiflächengestaltung
Grundwasser
Grundwasserschutz
Lärmschutz- und Lärmmaßnahmen
Leuchtmittel
Nachbarschaftsrecht
Niederschlagswasser
Plangrundlagen
Regenerative Energienutzung
Schichtwasser
Stromversorgung
Telekommunikation
Löschwasser
Versiegelung
Altlasten
Wasserecht

Thematische Nutzung von oberflächennahem Grundwasser
Wild abfließendes Wasser

Begründung

Topografie / Lage Raumbezug
Im Geltungsbereich liegende Grundstücke
Veranlassung
Bestand
Verfahrenswahl
Entwicklung
Bedarf
Planrechtliche Voraussetzungen
Rechtsverhältnisse
Landesentwicklung
Regionalplan
Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
Arten- und Biotopschutzprogramm (1999)
Biokartierung
Artenschutzkartierung
Landschaftsschutzgebietsverordnung
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
Denkmalliste des Landkreises Cham
Denkmalschutz allgemein

Inhalt und Aussagen zur Planung

Vorbemerkung
Planungskonzept
Städtebauliche Bewertung
Art und Maß der Baulichen Nutzung
Bauweise
Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Verkehrsflächen
Versorgungsflächen
Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen
Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft
Gelände/Topographie
Öffentlicher Personennahverkehr
Immissionsschutz
Altlasten und Bodenbeschaffenheiten
Denkmalschutz
Baudenkmäler
Brandschutz
Erschließungskosten

Satzung

Verfahrensvermerke

Sonstige Unterlagen, Anlagen, Pläne und Zeichnungen

Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

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

Sonstiges Sondergebiet (§11 Abs. 2 BauNVO) - „Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ Zulässig sind: - Seniorentagesstätten - Wohngebäude mit barrierefreien Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen - die dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen gem. §14 BauNVO	maximal zulässige Geschosflächenzahl(GFZ) §17 i.V.m. §20 BauNVO
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) §17 i.V.m. §19 BauNVO	maximale Zahl der Vollgeschosse
Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig	maximale Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

SO	max. GFZ 1,2
max. GRZ 0,6	max. III
	max. 55 Wo

2. Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe	Maximale Wandhöhe Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude)	Maximale Wandhöhe Hauptgebäude	Maximale Firsthöhe Hauptgebäude
	max. 3,20 Meter	max. 10,20 Meter	max. 11,50 Meter

Definition der Gebäudehöhe (Firsthöhe): Die maximale Firsthöhe ist das Maß zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Darstellung im Planteil) und der höchsten Stelle der Dachhaut (First bzw. Spitze bei Zeltdach).

Definition der Wandhöhe: Die maximale Wandhöhe ist das Maß zwischen dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Darstellung im Planteil) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Definition Höhenbezugspunkt: Lage nach Darstellung im Planteil mit einer Höhe von 360,50 m.ü.NN.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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 Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

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).

5. Private Verkehrsflächen

5.1 Zufahrten

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

5.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen. Die Anzahl der Stellplätze regelt sich nach Art. 47 der BayBO i. V. m. § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweis:

Damit verbunden ist die vollständige Einhaltung der Abstandsflächen der Hauptgebäude zu den benachbarten Grundstücken. Eine Reduzierung des Abstandsflächenrechts kann ausschließlich nur innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Bei Gebäuden und baulichen Anlagen deren Abstandsflächen sich überschneiden. Für untergeordnete Nebenanlagen in Form von Carports, Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind Grenzbebauungen gemäß den im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Firstrichtung hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

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

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Zubehöranlagen - Garagen / Nebengebäude

Dachform:	Satteldach (SD), Flachdach(FD) / Pultdach (PD)
Dachneigung:	5-12°
Dachdeckung	Ziegel - oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei FD und PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Stahlblech beschichtet/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten:	unzulässig
Außenwände	Die Behandlung der Außenwände als putz- oder holz-

	verkleidete Flächen, auch in Teilflächen, ist entwurfsabhängig zu betrachten und sorgfältig zu planen.
Putze	Zierputze sowie Ornamentputze sind unzulässig.
Farbgebung	Die Gebäude sind mit erdgebundenen Farben zu streichen.
Fassadenverkleidung	Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien wie Holz (insbesondere aus Faserzement, Kunststoff oder reflektierenden Baustoffen) sind nicht zulässig. Metallisch glänzende Verkleidungen sind an Außenflächen von Hauseingängen und Haustüren unzulässig

9.1.2 Hauptgebäude

Dachform:	Satteldach (SD) / Flachdach(FD) / Pultdach (PD)
Dachneigung:	5-12°
Dachdeckung	Ziegel - oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei FD und PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Stahlblech beschichtet/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,50 m
Dachaufbauten:	unzulässig
Zwerggiebel / Standgiebel:	unzulässig
Außenwände	Die Behandlung der Außenwände als putz- oder holzverkleidete Flächen, auch in Teilflächen, ist entwurfsabhängig zu betrachten und sorgfältig zu planen.
Putze	Zierputze sowie Ornamentputze sind unzulässig.
Farbgebung	Die Gebäude sind mit erdgebundenen Farben zu streichen.
Fassadenverkleidung	Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien wie Holz (insbesondere aus Faserzement oder reflektierenden Baustoffen) sind nicht zulässig. Metallisch glänzende Verkleidungen sind an Außenflächen von Hauseingängen und Haustüren unzulässig

9.2 Einfriedungen

Art und Ausführung:	Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun korrosionsfrei, lebende Zäune	
Höhe der Einfriedung:	straßenseitige Begrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen:	max. 1,00 m ab OK Verkehrsfläche
	seitliche und rückwärtige Begrenzung:	max. 2,00 m ab OK fertigem Gelände, als Sichtschutz
Sockel:	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.	

9.3 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen:	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. Sowohl für Aufschüttungen und Abgrabungen als auch für Stützmauern wird eine
------------------------------	---

	maximale Höhe von 1,10 Meter, ausgehend vom festgesetzten Höhenbezugspunkt.	
Stützmauern:	Art und Ausführung:	Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern
	Höhe:	max. 2,00 m ab fertigem Gelände
Kollektoren und PV-Anlagen:	Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und PV-Anlagen sind auf Gebäudedächern, Zubehöranlagen und in Fassaden integriert zugelassen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.	

10. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der privaten Grundstücksfläche sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen und Mulden bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung). Von den Rückhalteeinrichtungen ist eine Notüberlaufvorrichtung zum Mischwasserkanal zwingend vorzusehen. Die Art der Entwässerung ist mit dem Bauantrag aufzuzeigen.

11. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zugelassen.

12. 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 Rückhaltegräben) zurückzuhalten. Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

13. Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung

13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Cham – Wasserversorgung.

13.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Verwaltungsgemeinschaft Walderbach im Mischsystem.

13.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.

14. 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.

15. Beleuchtung

Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

16. 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.

17. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen. Es entsteht keine Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gegenstand ist die Ausweisung eines Sondergebietes. Diese Ausweisung wird im Rahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB entfällt daher nach §13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Planfertiger:		
Ingenieurbüro	Entwurf:	27.01.2022
Krischan Maier	Geändert:	25.05.2022
Falkensteiner Straße 1	Geändert:	28.07.2022
93426 Roding		

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 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 Voald“. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 400 m ² ein Großbaum, ein Kleinbaum, ein Gehölz über 4 m und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. 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
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.	
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 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 Strauchart 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, <ul style="list-style-type: none"> • 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	Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich

	ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (rasenverfugtes Pflaster, Porenpflaster u. ä.).
Wasserversorgung	Nach Wasserabgabesatzung für das Kreiswasserwerk wird das Wasser unter dem Druck und in der Beschaffenheit geliefert, die in dem betreffenden Abschnitt des Versorgungsgebietes üblich sind.
Zufahrt	Die Zufahrt ist von der Staatsstraße St2149 (Hauptstraße) über die bestehenden Ortsstraße „Zur Büchsn“ gesichert.

<u>Planfertiger:</u> Ingenieurbüro Krischan Maier Falkensteiner Straße 1 93426 Roding	Entwurf: 27.01.2022 Geändert: 25.05.2022 Geändert: 28.07.2022
---	---

Textliche Hinweise

Abfallentsorgung	<p>Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Kreiswerke Cham – Abfallwirtschaft. 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. Dort sind die Behältnisse 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). Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Cham unverzüglich zu informieren.</p>
Altlasten	<p>Aufgrund des nur oberirdischen Gebäudeabbruchs muss mit Fundamenten im Untergrund gerechnet werden. Auf dem Gelände war früher eine Schreinerei und kurzzeitig eine Bettfederfabrik / Bettfederreinigungsfabrik ansässig. Für den Umgriff des Sondergebietes liegt im Altlastenverdachtsflächenkataster ABuDIS kein Eintrag vor. Es sind keine weiteren Informationen zu einer Verdachtsfläche bekannt.</p> <p>Auf den Erläuterungsbericht zur Baugrunduntersuchung der IEG vom 08.06.2018 und einer weitergehenden Bewertung der tauw GmbH vom 28.05.2018 wird hingewiesen.</p> <p>Bei den Erkundungen wurde kein Grundwasser aufgeschlossen, jedoch kann ein Zutritt von Schichtwasser nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich des Bebauungsplans konnten heterogene, gemischtkörnige Auffüllungen erkundet werden, die Anteile an Ziegelresten, Bauschutt, Plastik und Hausmüll enthalten.</p> <p>Im Bebauungsplanumgriff sind aufgrund der vorliegenden Unterlagen zu meist abfalltechnische Belange zu berücksichtigen, jedoch sind bei ehemaligen Gewerbestandorten Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Ebenso sind bei der Bauwerksgründung die unterschiedlichen Standfestigkeiten von Anstehendem und Auffüllhorizont zu berücksichtigen, so dass ein Aushub der Auffüllung unter fachkundiger Baubegleitung empfohlen wird. Sollte bei Erdarbeiten im Rahmen von Bauvorhaben organoleptisch auffälliger Boden ausgehoben werden, so ist dieser in Haufwerken von maximal 500 m³ getrennt zu lagern, zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Landratsamt Cham -Abfallrecht- Tel. (09971) 78-369, ist bei Auffälligkeiten sofort zu verständigen.</p>
Aufschüttungen/Abgrabungen	<p>Die Gebäude sollen entsprechend an das Gelände angepasst werden. Stützmauern sollten bepflanzt werden. Es wird empfohlen, Stützmauern als Trockenmauern auszuführen.</p>
Barrierefreiheit	<p>Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bayerischen Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO hingewiesen.</p>
Bodenschutz	<p>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</p>

	<p>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. Die Oberbodenlager sollen 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.</p>
Denkmalschutz	<p>Gemäß §9 Abs. 6 BauGB wurden Denkmäler nach Landesrecht (hier: Bodendenkmäler) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, da sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind. Auf die besonderen Schutzbestimmungen wird hingewiesen.</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung voll-ständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.</p> <p>Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).</p> <p>Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung wird auf https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvor_gaben_april_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvor_gaben_april_2020.pdf, der Punkt 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung verwiesen.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten. Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern kann der Homepage: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern) entnommen werden.</p>

Digitale Infrastruktur	<p>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.</p>
Einfahrtsbereiche	<p>Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist von der Staatsstraße St2149 (Hauptstraße) gesichert.</p>
Freiflächengestaltung	<p>In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV 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.</p>
Grundwasser	<p>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.</p>
Grundwasserschutz	<p>Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG, Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Lärmschutz- und Lärmmaßnahmen	<p>Der Geltungsbereich im Bebauungsplan ist Lärmemissionen von der benachbarten Freizeitanlage (Multifunktionsplatz) ausgesetzt. Im Rahmen der rechtlich zulässigen Lärmemissionen können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind auf eigene Kosten durchzuführen. Dem Bauwerber stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und</p>

	andere von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt das Staatliche Bauamt Regenburg keine Kosten.	
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	Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des Art. 47 bis 50 AGBGB zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:	
	niedriger als 2,00 m Wuchshöhe	0,50 m für Gehölze
	höher als 2,00 m Wuchshöhe	2,00 m für Gehölze
Niederschlagswasser	Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) 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 hiervoor, 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 Rückhaltevorrichtungen 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 Wasserabgabebesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.	

	<p>Es werden verschiedene Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung aufgezeigt und angesprochen um es zu ermöglichen, die für den Bauherrn beste Art der Niederschlagswasserbeseitigung zu wählen. Deshalb zeigt der Bebauungsplan die diesbezüglich vorhandenen Möglichkeiten möglichst umfassend auf. Welche Variante gewählt wird, ist letztlich im Bauantrag anzugeben. Dem Bauherrn wird eine frühzeitige Abstimmung der Planung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg dringend empfohlen. Sollte sich dabei herausstellen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist, so ist diese unter Vorlage geeigneter Planunterlagen (siehe Pläne- und Beilagenverordnung Wasserrecht – WPBV; Unterlagen abgestimmt mit dem amtlichen Sachverständigen) frühzeitig beim Landratsamt Cham, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Hierauf wird nachdrücklich hingewiesen.</p>
Plangrundlagen	<p>Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung wurde verwendet. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt und als Eigentumsnachweis nicht geeignet, da keine Gewähr für Maßhaltigkeit und Richtigkeit gegeben ist.</p>
Regenerative Energienutzung	<p>Im Planungsgebiet sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich diese Zielsetzungen getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firstrichtung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Energiegewinnung bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur allgemeinen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.</p>
Schichtwasser	<p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervon, 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.</p>
Stromversorgung	<p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. - Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. - Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

	<p>Kabel: Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Kabelplanung(en): Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger abzustecken.</p> <p>Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</p> <p>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 der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist erreichbar unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html</p>
Telekommunikation	<p>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.</p>

Löschwasser	Sofern der volle Löschwasser-Bedarf nicht unmittelbar aus dem Trinkwasserrohrnetz gedeckt werden kann, ist darauf zu achten, dass das Rohrnetz nur für die vereinbarte Teilleistung herangezogen wird. Der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist abhängig vom Wasserangebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungssituation. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss. Es dürfen insbesondere keine unübersehbaren Risiken, die den Bestand der Wasserverteilungsanlagen und die Qualität des Trinkwassers gefährden, eingegangen werden.
Versiegelung	Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.
Wasserrecht	Der 60-m-Bereich des Regen ist durch den südlichen Planungsbereich berührt, wobei aufgrund der Höhenlage des Geländes Auswirkungen auf das Gewässer ausgeschlossen sind. Die Errichtung und wesentliche Änderung von Anlagen in diesem Bereich bedarf einer wasserrechtlichen Anlageneignung nach Art. 20 BayWG.
Thermische Nutzung von oberflächennahem Grundwasser	Bei der thermischen Nutzung von oberflächennahem Grundwasser bis 50 kJ/s wird auf die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG in Verbindung mit Art. 65 BayWG (Private Sachverständige) hingewiesen. Bohrungen für Pumpversuche und Sickertests sind beim Landratsamt Cham anzeigepflichtig.
Wild abfließendes Wasser	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.

Planfertiger: Ingenieurbüro Krischan Maier Falkensteiner Straße 1 93426 Roding	Entwurf: 27.01.2022 Geändert: 25.05.2022 Geändert: 28.07.2022
--	---

Begründung

Die Gemeinde Walderbach liegt im westlichen Landkreis Cham, an der Landkreisgrenze zum Landkreis Regensburg und zum Landkreis Schwandorf im südwestlichen Teil des Naturparks Oberer Bayerischer Wald. Raumordnerisch ist die Gemeinde der Region 11 Regensburg zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Walderbach. Das auszuweisende Sondergebiet liegt im Zentrum von Walderbach und ist wie folgt umgrenzt:

im Süden	durch die Grundstücke FINr. 57 und 60 Gmk Walderbach
im Westen	durch die Grundstück FINr. 57, 57/1 und 57/2 Gmk Walderbach
im Norden	durch die Grundstücke FINr. 95/15, 50, 51, 51/2 und 49/11 jeweils Gmk Walderbach
im Osten	durch die Grundstück FINr. 49/9 und 61/1 jeweils Gmk Walderbach

und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke FINr. 54, 56, 56/1, 56/4, 57 (Teilfläche), 57/1 und 95/15 (Teilfläche) der Gemarkung Walderbach.

Derzeit wird der gültige Flächennutzungsplan geändert. Künftig ist die Fläche als Sondergebiet ausgewiesen.

Topografie / Lage und Raumbezug	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Auf dem Gelände befindet sich kein wertgebender größerer Bestand an Grünflächen oder Gehölzen.		
Im Geltungsbereich liegende Grundstücke	FINr. 54	222	m ²
	FINr. 56	335	m ²
	FINr. 56/1	3.489	m ²
	FINr. 56/4	111	m ²
	FINr. 57 (Teilfläche)	1.125	m ²
	FINr. 57/1	274	m ²
	FINr. 95/15 (Teilfläche)	123	m ²
	Gesamtfläche	5679	m ²
	davon		
	Bauland	4.714	m ²
	Grünflächen	148	m ²
	Parkflächen (private Parkplätze)	152	m ²
	Verkehrsfläche	596	m ²
	Seitenstreifen Verkehrsanlage	69	m ²

Ziel und Zweck der Planung / Rahmenbedingung

Veranlassung	Gemäß §1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschrift räumt der Gemeinde sowohl hinsichtlich des „Ob“ und „Wann“ als auch des „Wie“ der Planung ein weites Ermessen ein. Ein Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn er nach dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde als erforderlich angesehen werden kann. Die Gemeinde hat das Recht, dieses Konzept selbst zu bestimmen; sie darf grundsätzlich selbst entscheiden, ob, wann und mit welchen Regelungen sie einen Bauleitplan aufstellt. Dabei ist sie nicht darauf beschränkt, eine Entwicklung, die bereits im Gange ist, in geordnete Bahnen zu lenken; sie kann auch die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Ein unabweisbares Bedürfnis muss die Gemeinde nicht nachweisen. Es handelt sich hierbei um einen weiten Maßstab.
--------------	--

Die Gemeinde Walderbach hat in den letzten zwanzig Jahren den Bereich des Büchsn-Geländes umgestaltet. Im Zuge der Städtebauförderung wurde dabei auch ein städtebaulicher Rahmenplan aufgestellt und das Areal als geeignetes Gelände und in guter Lage beschrieben, um den bestehenden Bedarf als Spiel-, Bolz- und Festplatz zu decken. Als Planungsfolgerung und Sanierungsziel wurde die funktionelle und gestalterische Integration von Pfarrheim und Büchsn-Gelände sowie der Abbruch der desolaten, ortsbildstörenden Lagerhäuser ausgegeben. Der Rahmenplan griff für den Bereich des Büchsn-Geländes die im Sanierungsplan und Maßnahmenplan der Vorbereitenden Untersuchung bereits erwähnte Möglichkeit der Fortschreibung und Anpassung an nicht absehbare, den Sanierungszweck unterstützende Maßnahmen bzw. für damals noch nicht realisierbaren Sanierungsbedarf auf. Die Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Geländes wurden untersucht. Dabei wurde das gesamte Gelände in die Bereiche „Natur“, „Aktivität“ und „Bebauung“ eingeteilt. Durch verschiedene Baumaßnahmen wurden entsprechenden Bereiche geschaffen wie z.B. das Wegesystem, der Multifunktionsplatz aber auch der Naturkindergarten. Der bestehende Flächennutzungsplan wird derzeit diesen Gegebenheiten durch Deckblatt Nr. 15 angepasst. Gleichzeitig soll auch der dritte Bereich aus dem Rahmenplan – die „Bebauung“ planungsrechtlich umgesetzt werden.

Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt nach Auffassung der Gemeinde Walderbach vor. Die Gemeinde Walderbach hat deshalb das vorliegende Bauleitplanverfahren eingeleitet, um die aktuelle Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken sowie die künftige weitere Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten. Darüber hinaus sollen auch die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Die Gemeinde Walderbach will damit die ihr übertragende Planungshoheit nutzen und mit dem Verfahren nicht nur die Vorbereitung einer baulichen Nutzung in den Vordergrund stellen, sondern ganz bewusst die Lenkungsfunktion wahrnehmen.

Bedarf für ein Sondergebiet wird in der Gemeinde Walderbach gesehen. In der Gemeinde Walderbach fehlt seit vielen Jahren eine Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke in Form eines Seniorenzentrums. Bereits im Jahre 2003 wurden vorab mehrere Standortalternativen untersucht. Auf den gemeindeeigenen Grundstücken könnte nun das gewünschte Seniorenzentrum realisiert werden. Der Gemeinderat hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Durch den vorliegenden Entwurf für den ausgewiesenen Geltungsbereich soll ein Sondergebiet (SO) (Seniorenzentrum mit Teilbereich Wohnen und auch Teilbereich Pflege) geschaffen werden.

Im Ergebnis ist es anzustreben ein integriertes Planwerk hinsichtlich Städtebau und Grünordnung zu erarbeiten, um den Standort für die Zukunft zu rüsten. Die Ausweisung von Bauflächen dient der dringend notwendigen Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt nach Auffassung der Gemeinde vor. Nachfrage nach entsprechenden Flächen ist vorhanden.

Bestand	Der vorliegende Planungsbereich umfasst Konversionsflächen. Die auf den Grundstücken ehemals vorhandenen Wirtschaftsgebäude wurden durch die Gemeinde abgebrochen. Seit vielen Jahren liegen die Flächen nun brach. Die Flächen besitzen keinerlei relevante Vegetationsstrukturen. Vielmehr sind die Flächen aufgefüllt und mit wassergebundener Decke versehen.
Verfahrenswahl	<p>Das Aufstellungsverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Alle Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Gemäß §13a Abs. 1 Satz 1 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung, oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung in einem besonderen Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • festgesetzte Grundflächen < 20.000 m² • das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG • Beeinträchtigungen im Sinne der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu befürchten <p>Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m² festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar. Da die Ausweisung die Innenentwicklung der Gemeinde Walderbach gemäß § 13a Abs. 1 BauGB fördert und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann das beschleunigte Aufstellungsverfahren durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.</p>
Entwicklung	Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich dem Bedarf angepasste Bauflächen geschaffen und in die umgebende Bebauung eingebunden. Die Planung orientiert sich hinsichtlich der Dimensionierung am bereits vorhandenen Bestand und berücksichtigt dabei erschließungsrelevante Faktoren ebenso wie städtebauliche Aspekte. Die Geländetopographie und die Eingliederung in die angrenzende bereits bestehende Bebauung bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanzen und eine wirtschaftliche Lösung bei der Anlage der Erschließungseinheiten. Die Ausweisung ist auch mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.
Bedarf	<p>Der Bedarf gründet sich auf die Gemeindegröße sowie dem Umfeld, die Altersstruktur und vor allem auf diese bislang in der Gemeinde gänzlich fehlende Einrichtung. Planungsziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser zentralen Flächen unter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan entspricht im Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes in seiner Fassung nach Abschluss des Änderungsverfahrens (Deckblatt Nr. 15) und der Struktur der bestehenden Bebauung.</p>

Ein Schwerpunkt der Neuerungen ist der Vorrang der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen. Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauchs belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Der wesentliche Schwerpunkt des LEP für den Bereich der Bauleitplanung ist daher die Begründung eines Vorranges der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen.

Eine brach liegende ehemals baulich genutzte Flächen, die als Baulandreserven mobilisiert wird, wird durch Umnutzung zur Innenentwicklung genutzt.

Der nun auszuweisende Bereich weist flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen auf. Vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung genutzt. Zusätzliche Verkehrsflächen werden – mit Ausnahme der Innenerschließung - nicht geschaffen. Durch den Hinweis zur Versiegelung im Bebauungsplan wird auch die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten.

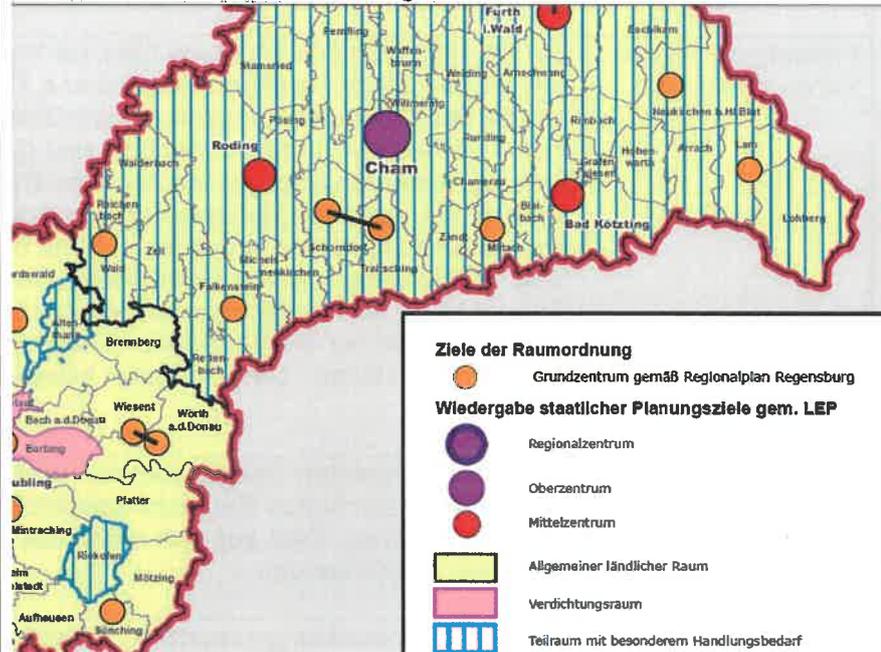
Nach Ansicht der Gemeinde sind keine anderen, besser geeigneten Standorte vorhanden. Auf der Ausweisungsfläche kann die vorhandene Infrastruktur (wie z.B. Straßenerschließung, Wasserversorgung als auch Abwasserentsorgung) genutzt werden. Zusätzlicher Aufwand für Erschließungsmaßnahmen und dem dadurch bedingten Flächenverlust für die Natur braucht nicht betrieben zu werden. Der Standort als solcher ist nach Ansicht der Gemeinde für die Ansiedlung – auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht – der geeignetste Standort. Anderen Flächen für die Ausweisung könnten und werden voraussichtlich die gleichen Bedenken wie der gegenwärtigen Ausweisung entgegengehalten werden.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall entsprechend den Zielen des Regionalplans nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass der Erweiterungsbereich des Baugebiets in einem im Regionalplan der Region Regensburg (RP 11) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt, in welchem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß RP 11 B I 2 besonderes Gewicht zukommt (siehe auch RP 11 Karte 2 „Landschaft und Erholung“). Die landesplanerischen Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sind wegen der geplanten Neuausweisungen bekannt. Untersucht wurde zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig u. a. die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass jegliche Baugebietsausweisung aufgrund der Besonderheiten der Nutzungsart freie Flächen / landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nimmt. Als Besonderheit der

	Gemeinde ist zu erwähnen, dass Ausweisungsmöglichkeit sehr eingeschränkt gegeben sind, da große Teile der Gemeinde innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets liegen.
Planungsrechtliche Voraussetzungen	Die Bauleitplanung verfolgt zwei Ziele: die Vorbereitung einer Nutzung und die Leitung des weiteren Geschehens. Eine leitende Funktion hat sowohl der Flächennutzungsplan gegenüber den Bebauungsplänen, indem letztere aus ihm zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2), d.h. unter Beachtung seiner Grundzüge, wie auch der Bebauungsplan, wenn dieser z. B. die zulässige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich unmittelbar festlegt und damit die künftige Bebauung oder die Erhaltung oder Erweiterung von Grünflächen, Baugruppen usw. leitet. Die Gemeinde will die ihr übertragene Planungshoheit nutzen und mit dem Verfahren nicht nur die Vorbereitung einer baulichen Nutzung in den Vordergrund stellen, sondern ganz bewusst die Lenkungsfunktion wahrnehmen.
Rechtsverhältnisse	Für den vorliegenden Geltungsbereich besteht derzeit in Teilen kein hinreichend gesichertes Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden.
Landesentwicklungsprogramm	Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde nach den Gebietskategorien dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Durch das LEP wurde auch das Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik neu akzentuiert, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenvorhaltung zu einer ausgewogenen gemeindlichen Entwicklung beigetragen werden kann. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der kommunalen Bodenpolitik Rechnung getragen. Ohne eine Inanspruchnahme von städtebaulichen Verträgen kann die rasche Umsetzung des Bebauungsplanes geregelt und gewährleistet werden. Das Entstehen von neuen ungenutzten Flächen wird vermieden.
Regionalplan	Nach RP 11 B IV 1.1. soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird, der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird und geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden. Zur Bedeutung der Stellung-

nahme der Unteren Naturschutzbehörde darf auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden. Die Gemeinde Walderbach liegt im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.



KARTE 1 – Strukturkarte

Gemäß RP 11 B II 1 (Siedlungswesen / Siedlungsstruktur) soll die Siedlungsstruktur in der Region unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen (RP 11 B II 1.3).

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Bodenschätze

KS 43



Vorranggebiet (mit Kennzeichnung)

1 26



Vorbehaltsgebiet (mit Kennzeichnung)

Ca

Kalkstein

fl

Flußspat

G

Granit und Diorit

Qu

Gangquarz

KS

Kies und Sand

qu

Quarzsand

t

Ton und Lehm

(T)

Trockenabbau

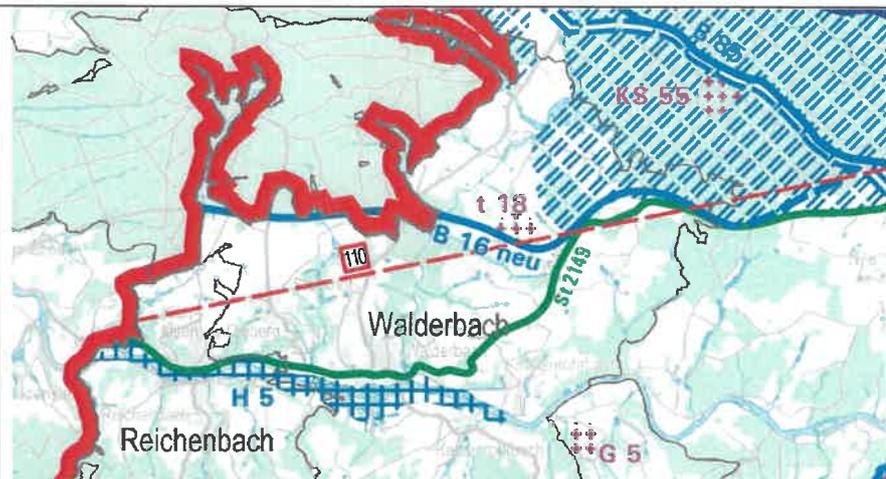
Wasserwirtschaft



Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet



Vorranggebiet für Hochwasserschutz



KARTE 2 - Siedlung und Versorgung - Blatt 07

Der Regionalplan der Region 11 Regensburg ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. In der ökologisch-funktionellen Raumgliederung ist der Ortsteil den Bereichen der Gebiete mit überwiegend agrarisch forstwirtschaftlicher Nutzung zuzuordnen. Der Ausweisungsbereich liegt in einem im Regionalplan der Region Regensburg (RP 11) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß RP 11 B I 2 besonderes Gewicht zu. Die Abgrenzung der Gebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sowie nach der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteile des Regionalplanes sind. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: (22) Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes. Insofern ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde besondere Bedeutung beizumessen.

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



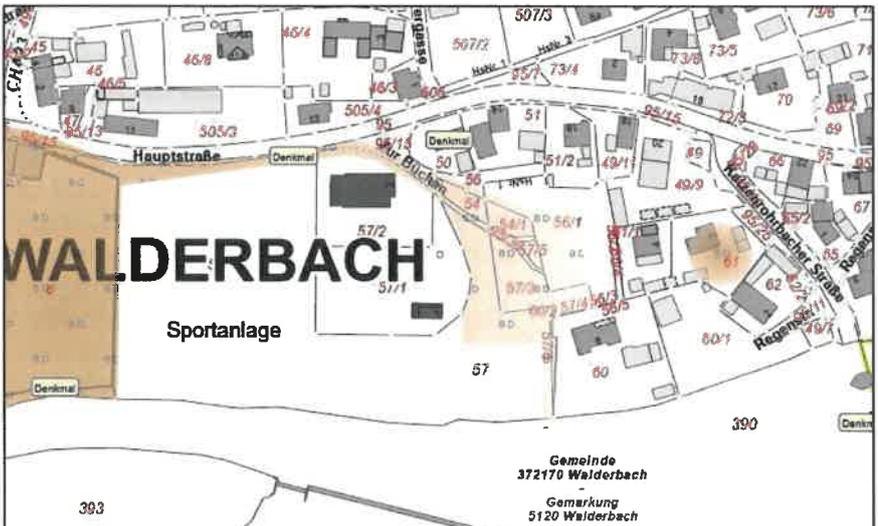
Vorranggebiet für Natur und Landschaft



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit Nummer

	 <p>KARTE 3 - Landschaft und Erholung - Blatt 07</p>
<p>Flächennutzungsplan / Landschaftsplan</p>	<p>Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Planungsbereich wurde mittels Deckblatt Nr. 15 geändert.</p> 
<p>Arten- und Biotopschutzprogramm (1999)</p>	<p>Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern definiert, bezüglich der Trockenstandorte befindet sich der Planungsbereich innerhalb des regionalen Entwicklungsschwerpunktes bzw. innerhalb der Verbundachse des Falkensteiner Vorwaldes, für den der Erhalt und die Optimierung von Mager- und Trockenstandorten in einer insgesamt recht kleinräumigen Kulturlandschaft mit einem hohen Anteil an Mager- und Trockenstandorten vorgesehen ist.</p>
<p>Biotopkartierung</p>	<p>Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich keine Biotope.</p>
<p>Artenschutzkartierung</p>	<p>Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet und auch im unmittelbaren Umfeld sind keine Bereiche mit entsprechenden Artenvorkommen vorhanden.</p>
<p>Landschaftsschutzgebietsverordnung</p>	<p>Das Baugebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“.</p>

<p>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)</p>	<p>Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Änderung eines Bauleitplanes die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des §42 ff BNatSchG zu bewerten ist. §42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein. Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüf-liste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht. Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsflächen selbst, die ackerbaulich genutzt sind, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die Erweiterungsbereiche einen unmittelbaren Bezug dazu aufweisen.</p>
<p>Denkmalliste des Landkreises Cham</p>	<p>Baudenkmal: D-3-72-170-3 Gde. Walderbach, Kirchstraße 3: „Ehem. Zisterzienserabteikirche, jetzt Pfarrkirche St. Nikolaus und St. Maria, dreischiffige Hallenkirche mit gleich breitem Saalchor, Walmdach und Fassadenturm mit Zwiebelhaube und Laterne, drittes Drittel 12. Jh., bez. 1200 für Vollendung, mehrjochige Seitenkapelle 14. Jh., Chorerneuerung 1748, Turm 1779; mit Ausstattung.“</p> <p>Baudenkmal: D-3-72-170-4 Gde. Walderbach, Am Prälatengarten 4, Kirchstraße 5, Kirchstraße 7: „Ehem. Zisterzienserkloster, jetzt Klosterbrauerei, Museum und Kindergarten; Dreiflügelanlage an der Kirchensüdseite, dreigeschossiger und traufständiger Walmdachbau mit goehrten Rahmungen, bez. 1680, Südtrakt mit risalitförmig hervortretendem Festsaal mit Schweifgiebel 1732 nach Westen angebaut; mit Ausstattung; zwei Gartentore des ehem. Klosters mit Rundbogenrahmungen, Sandstein, 18. Jh.; nördliche Gartenmauer des ehem. Klosters, Mischmauerwerk, Sandstein und Ziegel, 17./18. Jh., einbezogen Wegkapelle, halbrund schließender Walmdachbau, 19. Jh.“</p> <p>Baudenkmal: D-3-72-170-9 Gde. Walderbach, Hauptstraße 12: „Waldlerhaus, eingeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit verputztem Blockbau-Kniestock, 18. Jh.“</p>

	<p>Bodendenkmal: D-3-6840-0017 - „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Zisterzienserklosters Walderbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen sowie abgegangener Gebäude.“</p>
<p>Denkmalschutz allgemein</p>	<p>Auf die denkmalschutzrechtlichen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG wird hingewiesen. Der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG bedarf insbesondere, wer in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalen auswirken kann.</p> 

<p>Planfertiger: Ingenieurbüro Krischan Maier Falkensteiner Straße 1 93426 Roding</p>	<table> <tr> <td>Entwurf:</td> <td>27.01.2022</td> </tr> <tr> <td>Geändert:</td> <td>25.05.2022</td> </tr> <tr> <td>Geändert:</td> <td>28.07.2022</td> </tr> </table>	Entwurf:	27.01.2022	Geändert:	25.05.2022	Geändert:	28.07.2022
Entwurf:	27.01.2022						
Geändert:	25.05.2022						
Geändert:	28.07.2022						

Inhalt und Aussagen zur Planung	
Vorbemerkung	<p>Inhalt des Bauleitplanes ist die Schaffung von Sondergebietsflächen im Zentrum der Ortschaft Walderbach. Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen ausgerichtete Entwicklung ermöglicht werden.</p>
Planungskonzept	<p>Neubau einer Wohnanlage mit barrierefreien Eigentumswohnungen, einem Multifunktionsraum inkl. einer Tagespflege für Senioren in Walderbach</p> <p>Selbstbestimmt in der eigenen oder gemieteten Wohnung leben, und trotzdem Hilfe und Unterstützung auf Abruf in Anspruch nehmen - dies wird mit dem Neubau von bis zu 55 barrierefreien Eigentumswohnungen, einem Multifunktionsraum und einer Tagespflege für Senioren in einer landschaftlich reizvollen Lage mitten im Ortszentrum der Gemeinde Walderbach errichtet. Von der Wohnanlage aus hat man einen weiten Blick auf den Fluss „Regen“ und die herrliche Umgebung. Die künftigen Bewohner können sich vor Ort mit den notwendigen Lebensmitteln versorgen. Es gibt einen Arzt und Zahnarzt vor Ort. Die Wohnanlage liegt in einem Erholungsbereich, der die Möglichkeit zum Wandern und Radfahren bietet.</p> <p>Die Wohnanlage besteht aus zwei Häusern. Im Haus 1 und 2 werden bis zu 55 barrierefreie Wohnungen, ein Gemeinschaftsbereich und eine Tagespflegeeinrichtung entstehen.</p> <p>Die Wohnanlage insgesamt ergänzt das traditionelle Ortsbild von Walderbach mit seiner dominierenden Klosteranlage und trägt den Gedanken der Begegnung von Jung und Alt Rechnung, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Naturkindergarten und das Pfarrheim befinden. Die modernen Wohnungen und Sozialeinrichtungen werden jeweils in einem 3-geschossigen Gebäude errichtet.</p> <p>Das architektonische Konzept folgt weitgehend dem Entwicklungskonzept der städtebaulichen Rahmenplanung „Büchsn“ des Architekturbüros A2 vom 14.04.2003. Darin wird auf Seite 18 ausgeführt: „Als mögliche Bebauung würde sich hier die Errichtung eines Seniorenheimes anbieten, das bei entsprechender Gestaltung des Gebäudes die vorhergehend beschriebenen, städtebaulichen Funktionen erfüllen könnte.“ „Auch würde die Ansiedlung des Seniorenheimes der beabsichtigten Belebung des Bereichs Büchsn zuträglich sein. Ein Begegnungspark zwischen Jung und Alt könnte hier geschaffen werden.“</p> <p>Die Außenanlagen werden gärtnerisch hochwertig als Innenhof gestaltet, der zugleich als Ort der Begegnung und Kommunikation im Grünen für die Bewohner dienen soll. Der so entstehende Hof ist ein windgeschützter Aufenthaltsraum im Freien für gemütliche Treffen, Unterhaltung, kleine Feiern oder gemeinsame Stunden an der frischen Luft. Auch kann von hier aus die Gegend über Rad-/Wanderwege erkundet werden.</p>

	<p>Die neue Wohnanlage in Walderbach wird in moderner Ziegelbauweise und der Verwendung wohngesunder Baustoffe errichten. Das Projekt ist ein zeitgemäßes Angebot für Senioren, die selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter leben möchten. Einsamkeit im Alter beschäftigt gerade diese Gruppe von Menschen. Daher sind solche Wohnprojekte, die ein lebendiges Miteinander fördern, eine wichtige Wohnform für Menschen im Rentenalter. Auf Wunsch können die Bewohner auch jederzeit professionelle Unterstützung in der Pflege oder in der Haushaltsführung in ihrem neuen Zuhause erhalten.</p> <p>Im Erdgeschoss des Hauses 1 wird eine Tagespflege durch einen kompetenten Ansprechpartner in Sachen Pflege und Unterstützungsleistungen betrieben. Sie bietet Platz für bis zu 18 Besucher. Neben großzügigen, hellen Gemeinschaftsräumen ist dort auch eine große Terrasse mit Garten geplant.</p> <p>Zusätzlich gibt es einen Gemeinschafts-/ bzw. Multifunktionsraum für Veranstaltungen und gemeinsame Aktivitäten.</p> <p>Die Wohnanlage ergänzt das Angebot der Gemeinde Walderbach, einen Ort der Begegnung für Jung und Alt an der Büchs'n in herrlicher Umgebung zu schaffen.</p> <p>Der Gemeinde Walderbach ist es ein großes Anliegen, für alle Generationen ein attraktiver Wohn- und Heimatort zu sein.</p>
<p>Städtebauliche Bewertung</p>	<p>Die Planfertiger der Städtebaulichen Rahmenplanung „Büchs'n Gelände Walderbach“ mit Datum 14.04.2003 wurden um Stellungnahme zur vorgesehenen Bebauung des Geländes gebeten. Die Anfrage erfolgte auf Empfehlung der Regierung der Oberpfalz. Betrachtet wurde die beabsichtigte Bebauung des Baufelds östlich des Pfarrheims mit einem Seniorenzentrum. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Nutzung, Lage und Baumassengliederung den Vorgaben des Rahmenplans entsprechen, ebenso die im Norden des Baufeldes angeordnete Parkierung. Die Höhenentwicklung des 1. Bauabschnitts mit der Bezeichnung „Haus A“ ist 3-geschoßig vorgesehen, was in etwa der historischen Bebauung „Zehentstadel“ (abgebrochen, durch Fotoaufnahmen belegt) entsprechen dürfte und auch für den später folgenden 2. Bauabschnitt „Haus B“ als maximale Höhe aufgenommen werden sollte. Vorbehaltlich der Beurteilung durch die Denkmalpflege erscheint die Planung des Seniorenzentrums an dem sensiblen Ort mit Sichtbezug zur Klosteranlage verträglich und städtebaulich integriert. Empfohlen wurde zur Sicherung der Planungskriterien aus dem Rahmenplan (Seite 19), für die architektonische Gestaltung der Baukörper und Fassaden Formulierung bei den örtlichen Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
<p>Art und das Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p>	<p>Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Baugebiet („Sondergebiet“) entsprechend BauNVO ausgerichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Planungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die Festsetzungen entsprechend den Entwicklungen im ländlichen Bereich und deckt sich im Wesentlichen mit dem vorhandenen Bestand. Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt.</p>

	Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe. Für zulässig erklärt werden demzufolge Gebäude bis maximal drei Vollgeschosse. Eine Umsetzung der Regelungen der Bayerischen Bauordnung ist somit gewährleistet.
Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die Abstandsflächen, private Verkehrsflächen, Werbeanlagen, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Auf die örtlichen Bauvorschriften der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.
Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	<u>Überbaubare Flächen</u> Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wieder. Aus der Sicht des Planungsträgers sollen insgesamt nur diese Auflagen getroffen werden, die hinsichtlich Gesetzeslage und städtebaulicher Erforderlichkeit notwendig erscheinen. Die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen stellen aus gestalterischen Gründen eine Erfordernis zur Regelung der baulichen Anlagen dar und werden im Bebauungsplan über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die insgesamt einen größtmöglichen Gestaltungsfreiraum zulassen, allerdings unter dem Aspekt der uneingeschränkten Einhaltung der allgemein erforderlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Aus städtebaulichen Gründen kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in einem Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Die getroffene Festsetzung wird damit von besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getragen. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass für jeden Eigentümer feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf. Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerische Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird.
Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	<u>Überörtlicher Straßenverkehr</u> Überörtliche Verkehrsstraßen tangieren das Baugebiet allenfalls durch die Staatsstraße St249 am Rande. <u>Örtliche Verkehrsstraßen</u> Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt von der Hauptstraße über die Ortsstraße „Zur Büchsn“ als öffentliche Zufahrt. <u>Verkehrerschließung</u> Die verkehrliche Erschließung des Planungsareals erfolgt durch neu zu erstellende Privatwege als Innenerschließung.
Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen	<u>Energieversorgung</u> Die Stromversorgung ist vorhanden und kann bei Bedarf erweitert werden. Örtlich zuständig ist die Bayernwerk AG, Regensburger Straße 4 a, 92421 Schwandorf. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen

<p>zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p>	<p>mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk AG, Regensburger Straße 4 a, 92421 Schwandorf, Tel.: 09431/730-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind zu beachten. Nähere Auskünfte erteilen die Bayernwerk AG - Regionaldirektion. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung <p>Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.</p>
<p>Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p>	<p><u>Wasserversorgung</u> Der Planungsbereich wird durch das Wasserversorgungsnetz der Kreiswerke Cham versorgt, eine Anbindung der neuen Bauparzellen ist möglich.</p> <p><u>Telekommunikation</u> Die Versorgung des Planungsbereiches ist sichergestellt. Eine Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen für die weiteren Ausweisungen ist möglich. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit Telekommunikationseinrichtungen ist vorzunehmen. Es besteht die Möglichkeit über die Deutsche Telekom Einzelfunkanlagen zu errichten.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Für den Brandschutz kann vom bestehenden Versorgungsnetz Löschwasser entnommen werden.</p>
<p>Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</p>	<p><u>Schmutz- und Niederschlagswasser</u> Die Entwässerung der Baugebietsflächen erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Abwasser kann an die zu errichtende Kanalisation angeschlossen werden. Es wird bis zur zentralen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach geleitet. Diese besitzt ausreichende Reserven zur Reinigung des anfallenden Schmutzwassers.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung</u> Das anfallende Oberflächenwasser aus den geplanten Bauflächen ist möglichst mittels Muldenversickerung und Rigolensystem auf dem privaten Gelände zurückzuhalten. Nicht versickertes Wasser aus dem Rigolensystem wird verzögert an die Kanalisation abgegeben.</p>

	<p><u>Abfallentsorgung</u> Die Müllbeseitigung bzw. Verwertung erfolgt für die Gemeinde zentral durch die Kreiswerke Cham. Der anfallende Müll wird im Müllbehandlungszentrum in Schwandorf weiter behandelt.</p>	
Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	<p><u>Grundwasser/ Hochwasser</u> Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund der Geländeneigung muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten jedoch mit Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen. Öffentliche Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nicht. Der Geltungsbereich befindet sich zudem weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, noch stellt er einen wassersensiblen Bereich dar.</p> <p><u>Grundstücksentwässerung / Oberflächenentwässerung</u> Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit ist die Zufahrt, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst eine dezentrale Versickerung anfallender Oberflächenwässer auf den Grundstücksflächen selbst erfolgen soll. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.</p>	
Gelände / Topographie	Für den Planungsbereich besteht ein detailliertes Höhenaufmaß. Die tatsächliche Geländehöhe liegt bei 360 m ü. NN. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, von dort fällt es gleichmäßig nach Süden ab.	
Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	Es besteht keine unmittelbare Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr. In der näheren Umgebung befindet sich jedoch die Bushaltestelle der Gemeinde Walderbach.	
Immissionsschutz	Der vorliegende Planungsbereich ist als „Sondergebiet“ festgesetzt. Nördlich angrenzend befindet sich die Staatsstraße St2149. Südlich des Planungsgebietes befindet der Fluss Regen. Im Westen schließt sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz (Multifunktionsplatz) an. Im Osten ist Wohnbebauung zu verzeichnen. Nachfolgende Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes sind zu berücksichtigen:	
	Verkehrslärm	Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen können in vorliegender Planung unberücksichtigt bleiben. Regelungen oder Festsetzungen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm oder Verkehrsimmissionen sind somit nicht erforderlich.
	Sport- und Freizeitlärm	Es bestehen im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet Sport- und Freizeitanlagen, die Sport- und Freizeitlärm erwarten lassen. Beurteilungsrelevanz ist jedoch nicht gegeben.

	Gewerbelärm	Gewerbebetriebe und gewerblich genutzte Anwesen sind an das Planungsgebiet unmittelbar anschließend nicht vorhanden.
	Geruchsimmissionen	Belastungen in Bezug auf hervorgerufene Geruchsimmissionen sind im Planungsgebiet nicht relevant.
Altlasten und Bodenbeschaffenheiten	<p>Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.</p> <p>Da aber bekannt ist, dass auf dem Gelände früher eine Schreinerei und kurzfristig eine Bettfedernreinigungsfabrik stand, wurden im Zuge einer Vorerkundung 2018 durch das Büro IEG, Institut für Erd + Grundbau GmbH, Haag 411, 93191 Rettenbach einige Schürfen und Bodenöffnungen ingenieurgeologisch aufgenommen und in diesem Zusammenhang auch einige umweltanalytische Beprobungen mit LAGA-Zuordnung bezüglich der Verwertbarkeit u.ä. vorgenommen. Konkrete Verdachtsmomente lagen jedoch nicht vor, so dass sich der Rahmen auf eine erste allgemeine Bewertung und Abschätzung beschränkte.</p> <p>1. Planunterlagen, Höhenangaben Als Planungsunterlagen standen ein Übersichtsplan mit dem Altbestand sowie ein Lageplan mit den bisher vorgesehenen Standortflächen für die Bebauung zur Verfügung. Die Höhen der einzelnen Aufschlusspunkte wurden auf OK Grenzstein auf der vermessungstechnisch neuen Nordwestecke des Grundstücks ein nivelliert. Diese Höhe wurde mit H = 0,0m angenommen. Die Aufschlusspunkte sind auf diesen Punkt bezogen, die ermittelten Höhenkoten im jeweiligen Aufschlussprofil eingetragen.</p> <p>2. Bodenuntersuchungen</p> <p>2.1 Schürfen (SCH) Für die allgemeine Baugrundbeurteilung wurden 5 Schürfen mit bauseitig zur Verfügung gestellten Baggergerät bis zu Tiefen zwischen 1,2m (Antreffen einer Felsrippe) und 2,5m unter Gelände ausgehoben.</p> <p>2.2 Bodenöffnungen (BO) Zur Verifizierung der Stärken vorhandener Auffüllungen kamen im Bereich des ehemaligen Altbestands ergänzend 6 weitere Bodenöffnungen bis zu Tiefen zwischen 1,5m und 2,5m unter Gelände zur Ausführung. Sämtliche Standorte wurden eingemessen und im Lageplan vermerkt.</p> <p>2.3 Laboruntersuchungen Die entnommenen Bodenproben wurden direkt an der Aufschlussstelle anhand visueller und manueller Verfahren nach den DIN 4022 und DIN 18196 bestimmt und beurteilt. Die Schürfprofile wurden dabei ingenieurgeologisch nach DIN EN ISO 14668 aufgenommen, die Bodenansprache erfolgte in Anlehnung an die DIN EN ISO 22475-1. Zudem wurden charakteristische Bodenproben (beziffert mit E1 und E2) im Labor näher untersucht. Hierbei</p>	

wurden an dem Probenmaterial die Korngrößenverteilung nach DIN 18123 sowie die Wassergehalte nach DIN EN ISO 17892-1 ermittelt. Die Entnahmestellen sind im betreffenden Schichtenprofil vermerkt, die ermittelten Körnungslinien liegen als eigenständige Anlage bei. Des Weiteren wurden in einem Umweltlabor fünf Mischproben auf LAGA-Zuordnung mittels Feststoff-Eluat-Analysen untersucht. An zwei weiteren Bodenproben wurde der Gehalt an LHKW bestimmt. Die entsprechenden Analysewerte können der Untersuchungsdokumentation entnommen werden.

3. Untergrundverhältnisse

3.1 Schichtenaufbau des Untergrundes

Nach der geologischen Karte von Bayern, Blatt Nr. CC 7134 Regensburg, liegt die Region im Ausbreitungsgebiet kristalliner Gesteine des Oberpfälzer Waldes, hier von Gneis und Granit gebildet. Die Deckzonen dieser Gesteine sind erfahrungsgemäß mehr oder weniger stark zu gemischtkörnigen Zersatz verwittert oder liegen als Geröll- / Blockschuttlagen vor, wobei durch frühere Umgriffmaßnahmen über diesen gewachsenen Strukturen auch noch jüngere Auffüllungen lagern können. Das Schichtenbild stellt sich an der jeweiligen Aufschlussstelle wie folgt dar:

Schürfe SCH 1 (+0,23m über Festpunkt):

Zeigt unter 0,2m Oberboden eine gemischtkörnige Auffüllung, partiell mit Ziegelbruch durchsetzt; zwischen 1,1m und 1,3m wird der ehemalige Oberboden erkennbar; darunter folgen nochmals Auffüllungen bis 2m Tiefe. Im Liegenden steht dann Granitzersatz an. Die Zersetzung ist dabei aber so weit fortgeschritten, dass durch Illitisierung der Feldspatminerale der Baugrund im bodenmechanischen Sinne als sandiger Kies angesprochen werden kann (Endtiefe 2,5m).

Schürfe SCH 2 (+0,18m über Festpunkt): Hier unter geringmächtiger Oberbodenkrume bis ca. 2,4m unter Ansatzpunkt heterogene Auffüllungen (beinhalten auch Bauschutt- und Plastikreste) im Hangenden von Granitzersatz (Endtiefe 2,5m).

Schürfe SCH 3 (+0,33m über Festpunkt): Auch außerhalb des Altbestands wurden noch Auffüllungen vorgefunden (hier ggf. ehemaliger Kanalgraben vorhanden). Ab 1,5m steht dann der Granitzersatz an (Endtiefe 2m).

Schürfe SCH 4 (+0,12m über Festpunkt): Unter Oberboden und Schotterbefestigung ab 0,5m bereits der gewachsene Boden (sandig-kiesiger Granitzersatz bis 1,7m Tiefe).

Schürfe SCH 5 (-0,92m unter Festpunkt): Unter Schotterbefestigung ab 0,4m Granitzersatz. Ab 1,2m Tiefe ließ sich dieser Baugrund mittels des Einsatzbaggers kaum mehr lösen, so dass von diskontinuierlichen Übergängen zu Fels auszugehen ist.

Die weiteren Bodenöffnungen im Bereich des ehemaligen Altbestands ergaben folgende Verhältnisse:

Bodenöffnung BO1 (-0,45m unter Festpunkt): Unter Oberboden

	<p>bis Im Auffüllungen über rotbraunem Granitzersatz (Endtiefe 1,7m).</p> <p>Bodenöffnung BO2 (+0,17m über Festpunkt): Unter Oberboden sind einzelne Mauerwerksreste erkennbar. Darunter liegt eine lehmige, mit Bauschutt vermischte Auffüllung bis ca. 2m unter Gelände vor (im Liegenden dann gelbgrauer Granitzersatz sandig-kiesiger Zusammensetzung bis 2,2m Tiefe).</p> <p>Bodenöffnung BO3 (+0,07m über Festpunkt): Unter Oberboden heterogene Auffüllungen bis 2,2m, danach Granitzersatz.</p> <p>Bodenöffnung BO4 (+0,02m über Festpunkt): Hier Auffüllungen bis 1,3m Tiefe, Granitzersatz bis 1,6m aufgeschlossen.</p> <p>Bodenöffnung BO5 (+0,19m über Festpunkt): weist nach Im Auffüllung noch den ehemaligen Oberboden auf. Ab 1,3m stehen dann feinkiesige Zersatzprodukte an (Endtiefe 2,2m).</p> <p>Bodenöffnung BO6 (-0,27m unter Festpunkt): Unter Oberboden bis 1,1m Auffüllungen über rotbraunem Granitzersatz (Endtiefe 1,5m).</p> <p>Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Schichten kann den Aufschlussprofilen entnommen werden</p> <p>3.2 Geotechnische Klassifizierungen und bodenmechanische Kennwerte</p> <p>Die Bodengruppen wurden nach den Kriterien der DIN 18196, die Bodenklassen ergänzend auch noch nach der DIN 18300 (alte Norm) bestimmt und beurteilt.</p> <p>In der neuen ATV DIN 18300 wird die Einteilung der Böden in Boden- und Felsklassen ersetzt durch die Einteilung von Boden und Fels in sog. Homogenbereiche. Die aktuelle VOB/Teil C greift diese neue Einordnung unter dem Ziel einer Vereinheitlichung der Boden- und Felsklassen für die unterschiedlichen ATV-Nonnen mit auf. Im Wesentlichen können bis zur Endtiefe folgende Bodenarten unterschieden werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - heterogene, gemischtkörnige Auffüllungen - Granitzersatz: kiesig, sandig, partiell schluffig. <p>Auf dieser Grundlage wurde neben einem Homogenbereich O für Oberboden die Einstufung in zwei weitere Homogenbereiche vorgenommen:</p> <p>Homogenbereich B1 (Auffüllungen) Homogenbereich B 2 (Granitzersatz).</p> <p>Aufgrund der Schichtstärken erscheint eine weitergehende gesonderte Separierung aus erdbautechnischer Sicht nicht wirtschaftlich. Die aufgeführten Bodenkenngößen sind z.T. im Labor direkt ermittelt worden, einzelne Parameter sind unter Berücksichtigung möglicher Abweichungen und in Anlehnung an die DIN 1055 als Erfahrungswerte aufgeführt und auch abhängig von variierenden Wassergehalt, Gefügezusammenhalt und Verfestigungsgrad. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass dies aufgrund der gewünschten Erkundungsform anteilig auch interpretativ zu</p>
--	---

verstehen ist. Für eine detaillierte Angabe der Bandbreite von Bodenkennwerten wären wesentlich umfangreichere Erkundungen, sowohl hinsichtlich des Aufschlussverfahrens, wie auch bei den Laborbeprobungen, erforderlich.

3.3 Grundwasserverhältnisse

Flächenhaft anstehendes Grundwasser wurde für die eruierten Tiefenbereiche nicht angetroffen. Diese Angaben basieren auf den Feststellungen während der Erkundungsarbeiten: Aus den allgemeinen Erläuterungen zum Baugrund geht hervor, dass aufgrund der heterogenen, oberflächennahen Schichten mit örtlich unregelmäßigen Schichtgrenzenverläufen sowie Schichtinhomogenitäten infolge unterschiedlichen Erosions- oder Verwitterungsintensitäten zu rechnen ist. Die hydrogeologischen Verhältnisse könnten deshalb partiell auch durch eindringende Niederschlagswasser gekennzeichnet sein

4. Folgen für die Bebauung

4.1 Baugrundbeurteilung

Beim Grundstück handelt es sich um ein angeschüttetes Gelände, welches von nordost- in südwestliche Richtung um ca. 1m einfällt. Die Aufschlüsse wurden an zugänglichen, zentralen Stellen vorgenommen und zeigen unter dem Oberboden folgendes verallgemeinertes Schichtenprofil des Untergrundes:

- Schichtpaket 1: Auffüllungen
- Schichtpaket 2: Granitzersatz.

Schichtpaket 1:

Die Auffüllungen bestehen aus gemischtkörnigen Böden und weisen lokal größere Aushubhindernisse wie Mauerwerksreste, Steine und Blöcke sowie erhöhte Anteile an Bauschutt und Hausmüll auf. Sie sind nur mäßig scherfest und tragfähig und neigen zu Kompressibilität. Das Auffüllmaterial eignet sich aus diesen Gründen überwiegend nicht zu Gründungszwecken oder Wiederverfüllungen.

Schichtpaket 2:

Unterhalb der Auffüllungen steht Granitzersatz an. Dieser Baugrund wurde anhand von Siebanalysen nach DIN 18123 näher klassifiziert. Es ergab sich ein Feinkornanteil < 0,06mm zwischen 3% und 8% (Frostempfindlichkeitsklasse FI-F2) und ein Anteil an Korn >2mm von ca. 55%. Für diese Böden kann von zumindest mitteldichter Lagerung ausgegangen werden. Der Felsersatz stellt einen gut tragfähigen Baugrund dar. Partiiell sind einzelne Felsrippen nicht auszuschließen (siehe Ergebnis Schürfe SCH 5). Zur Festlegung erforderlicher und wirtschaftlicher Gründungsmaßnahmen sind konkrete Bauwerkspläne erforderlich. Bezüglich des Planungskonzepts liegen jedoch noch keine tragwerksplanerischen Angaben vor. Es wird eine Gründung auf/im Granitzersatz empfohlen, weshalb mit größeren Austauschmaßnahmen bzw. entsprechenden Tiefergründungen zu rechnen ist. Die zulässigen Bodenpressungen (charakteristischer Wert) können vorab in Anlehnung an die DIN 1054:2005-1 angesetzt werden.

	<p>Für die angetroffenen Böden können in Abhängigkeit von der Einbindetiefe und der Fundamentbreite unter Berücksichtigung der entsprechenden Erläuterungen und weiterführenden Hinweise die Tabellen A1/A2 zum Ansatz kommen. Für den Bemessungswert des Sohlwiderstands nach DIN 1054:2010-12 wäre eine Multiplikation mit dem Faktor 1,4 vorzunehmen. Die Straßen- und Platzbefestigungen sind nach den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen nach der gültigen RStü 12 auszuführen.</p> <p>4.2 Umweltanalytische Betrachtung Die entnommenen Mischproben wurden in einem akkreditierten Umweltlabor analysiert und eine Zuordnung nach LAGA getroffen. Die Proben der Schürfen SCH 1 bis SCH 4 wiesen keine Auffälligkeiten auf, sämtliche Werte lagen unter den jeweiligen Z0-Zuordnungswerten. Bei der Probe BO2 wurde im Feststoff ein Zinkgehalt von 153mg/kg ermittelt, was eine Zuordnung zur Klasse Z1.1 bedeutet. Eine weitergehende Bewertung mit allgemeiner Abschätzung und Hinweisen zur weiteren Vorgehensweise wurde durch das Umweltlabor Tauw erstellt.</p> <p>5. Schlussbemerkungen Es wurde versucht, mit wirtschaftlichen Mitteln die Baugrundsituation möglichst genau zu erfassen. Gegenstand war aber lediglich die Durchführung und Auswertung von Schürfungen und Bodenöffnungen im Rahmen einer Vorerkundung. Der vorliegende Bericht wurde auf der Basis der vorgegebenen Planunterlagen erstellt und enthält Angaben zu Bodengruppen und Bodenklassen, Homogenbereichen, Wasser- und Gründungsverhältnissen sowie eine abfallrechtliche Bewertung mit Untersuchungsdokumentation. Mit den ausgeführten Arbeiten konnte das vorgesehene Baugelände naturgemäß nur punktuell untersucht werden. Soweit möglich und nach Erfahrung vertretbar, wurden die Annahmen auf die Fläche zwischen den Aufschlüssen übertragen. Dabei ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich gewisse Abweichungen von der Darstellung in diesem Bericht ergeben. Gewisse Unwägbarkeiten sind allerdings immer vorhanden, da Baugrundaufschlüsse ihrem Wesen nach lediglich punktuelle Auswertungen und Interpretationen zulassen. In der weiteren Planungsphase könnten anhand vorliegender Pläne und Schnitte in Zusammenarbeit mit den Planungsstellen die Ausführungen konkretisiert werden. Im Falle evtl. baugrundbezogener Unklarheiten oder Bedenken, zu deren sofortiger Äußerung die ausführende Firma, u.a. nach VOB, gegebenenfalls verpflichtet wäre, müsste während der weiteren Arbeiten der Baugrundsachverständige nochmals hinzugezogen werden.</p> <p>Weitergehende Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln.</p>
Bodendenkmäler	Bodendenkmäler sollen gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand grundsätzlich vor Ort erhalten bleiben. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe sollten sich auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Baudenkmäler	<p>Hinsichtlich der in der weiteren Umgebung vorhandenen Baudenkmäler wird die Auffassung vertreten, dass diese nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere Sichtbeziehungen werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, aber auch wegen der Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe nicht beeinträchtigt. Der gegenständliche Planungsbereich befindet sich ca. 250 Meter vom Kirchengebäude entfernt und somit weiter entfernt als das Pfarrheim oder die Franz-Xaver-Witt Grund- und Mittelschule.</p> <p>Von den Gebäuden besteht eine Blickbeziehung zum Fluss „Regen“, aber auch (untergeordnet) in Richtung Kloster. Durch die Bebauung wird im Endausbauzustand ein Innenhof entstehen, der Aufenthaltsfunktion übernehmen und zum Treffpunkt ausgebaut werden könnte. Von hier besteht dann eine beeindruckende Blickbeziehung in Richtung des Klosterkomplexes.</p> <p>Die Gebäude selbst fügt sich nach Auffassung der Gemeinde in die vorhandenen Gebäudehöhen ein, da die umliegende Bebauung ebenfalls eine gewisse Höhenentwicklung aufweise. Auch war in dem Bereich immer schon eine Bebauung mit einer entsprechenden Höhenentwicklung vorhanden. Diesbezüglich darf auf den ehemaligen Zehentstadel verwiesen werden, der in seiner ursprünglichen Höhe die nun vorgesehene Bebauung sogar überragt haben dürfte.</p>
Brandschutz	<p>Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen sind der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall vorhanden. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr • Sicherstellung der Rettungswege • Einhaltung von Hilfsfristen • Ausreichende Löschwasserversorgung • Bereitstellung der öffentlichen Wasserleitung für einen Förderstrom von 800 ltr/min über 2 Stunden bei einer Fördermenge von 4 bar oder alternativ Bereitstellung von Löschwasserbehältern mit mind. 192 cbm Inhalt • Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen • Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten • Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich • Die erforderliche Löschwassermenge im Umkreis von 300 m, kann durch die öffentliche Wasserversorgung abgedeckt werden. <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf den</p>

durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) geprüft:

Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. I1 B 10 - 9130 - 388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgeräte (z.B. Drehleiter DL 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten. Der Brandschutz wird mittels bestehender Unterflur- und Oberflurhydranten DN 80 sichergestellt. Eine Löschwassermenge von 800 l/min im

	Umkreis von 300 m kann unter Einbeziehung der vorhandenen Hydranten bereitgestellt werden (unterschiedliche Leitungsstränge und -dimensionen).
Erschließungskosten	<p>Die Erschließung ist grundsätzlich sichergestellt. Nur bei Bedarf sind weitergehende Ausbauzustände herzustellen. Die voraussichtlichen Kosten sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge weiterer Detailplanungen ermittelt und richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Es entstehende Anschlusskosten für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserbeseitigung • Wasserversorgung • Versorgung mit elektrischer Energie • Fernmeldeeinrichtungen <p>Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.</p>

<u>Planfertiger:</u> Ingenieurbüro Krischan Maier Falkensteiner Straße 1 93426 Roding	Entwurf: 27.01.2022 Geändert: 25.05.2022 Geändert: 28.07.2022
---	---

Satzung zum Bebauungsplan für das „Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach- altersgerechtes Servicewohnen“

Aufgrund von §10 Abs. 1 in Verbindung mit §13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353) 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 22.07.2022 (GVBl. S. 374)) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung vom 28.07.2022 den Bebauungsplan „Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Heuweg 8“ ist der Lageplan mit Begründung und Verfahrensvermerken vom 28.07.2022 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 28.07.2022
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 28.07.2022

§3 Inkrafttreten

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

Walderbach, 21. DEZ. 2022


Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 21.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Seniorenzentrum Walderbach – altersgerechtes Servicewohnen“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 25.10.2021 angeschlagen an der Amtstafel am 25.10.2021 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 BauGB abgesehen.

3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.01.2022 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. Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 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 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 25.05.2022 behandelt.

5. Nochmalige Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2022 bis 22.07.2022 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 13.06.2022 angeschlagen an der Amtstafel am 13.06.2022 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. Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 28.07.2022 behandelt. Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit dem Beschluss vom 28.07.2022 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. §13a Abs. 1 BauGB BauGB in der Fassung vom 28.07.2022 als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

21. DEZ. 2022

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

Planfertiger:
Ingenieurbüro
Krischan Maier
Falkensteiner Straße 1
93426 Roding

Entwurf: 27.01.2022
Geändert: 25.05.2022
Geändert: 28.07.2022