GEMEINDE WALD

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„An der Girletstraße – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sind für das Bauleitplanverfahren in rot dargestellt. Die Darstellung entfällt mit dem Satzungsbeschluss.

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 16.11.2023
2. Entwurfsfassung: 07.02.2024
Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1 Verfahrensvermerke ... 4

2 Übersichtslageplan ... 5

3 Planzeichnung und Legende ... 6

4 Textliche Festsetzungen ... 10

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 10

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 10

4.2.1 Grundfläche~~nzahl~~ (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO) ... 10

~~4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)~~ ... 10

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) ... 10

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO) ... 10

4.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB) ... 11

4.5 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ... 11

4.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ... 11

4.7 Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) ... 11

~~4.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)~~ ... 11

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) ... 11

4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) ... 11

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) ... 11

4.12 Grünordnerische Festsetzungen ... 13

4.12.1 Boden- und Gewässerschutz ... 13

4.12.2 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung ... 13

4.12.3 Private Grünflächen ... 13

4.12.4 Pflanzlisten ... 14

4.12.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen ... 14

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen ... 15

Satzung

Aufgrund der § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Wald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Girletstraße – 1. Änderung“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 57/1 und 57/2 der Gemarkung Wald, Gemeinde Wald.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

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

Gemeinde Wald, den __.__.____

_____ (Siegel)

Erste Bürgermeisterin Barbara Haimerl

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2023 bis 22.12.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ erneut beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Wald, den _____ _____ (Siegel)
Barbara Haimerl, Erste Bürgermeisterin

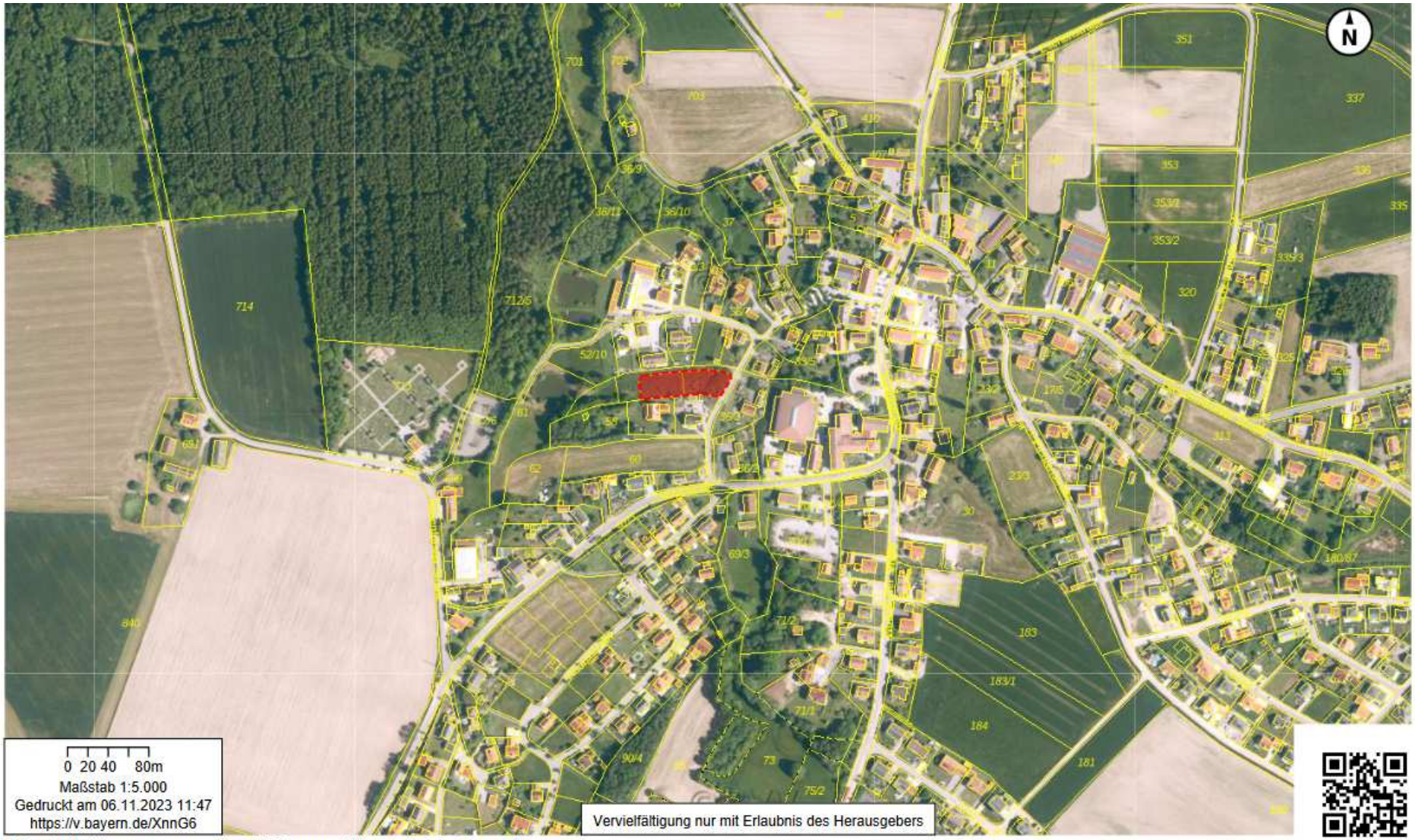
7. Ausgefertigt

Wald, den _____ _____ (Siegel)
Barbara Haimerl, Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

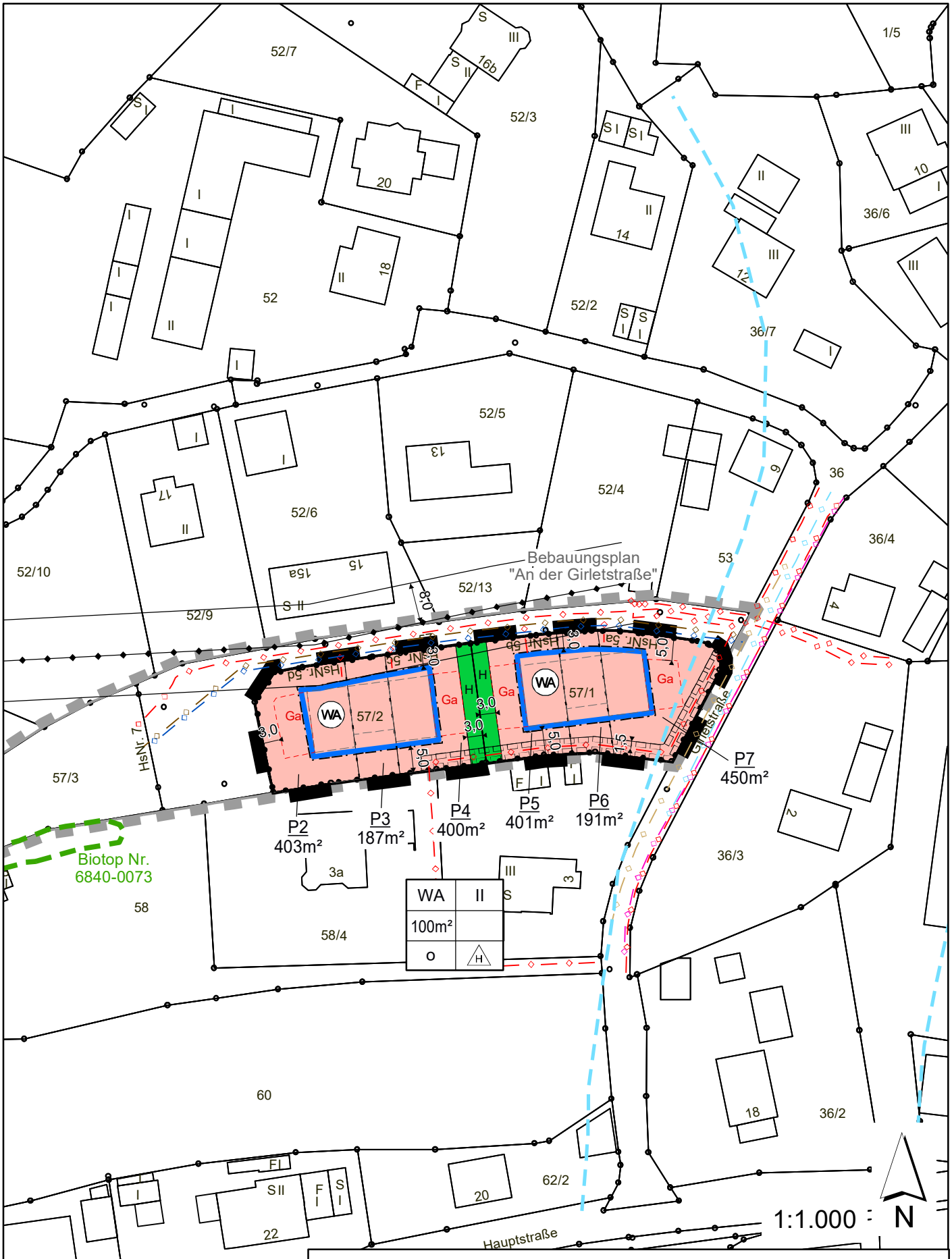
Wald, den _____ _____ (Siegel)
Barbara Haimerl, Erste Bürgermeisterin

2 Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

3 Planzeichnung und Legende



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Wald "An der Girletstraße - 1. Änderung"

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung: "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasisdaten:	© Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

Planzeichnung

Entwurf vom	16.11.2023
2. Entwurf vom	07.02.2024
Satzungsfassung vom	__.__.____

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
Niederlassung: Neutraubling
Pommernstraße 20 - D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 9211-0 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)94 01 9211-50 neutraubling@altmann-ingenieure.de

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

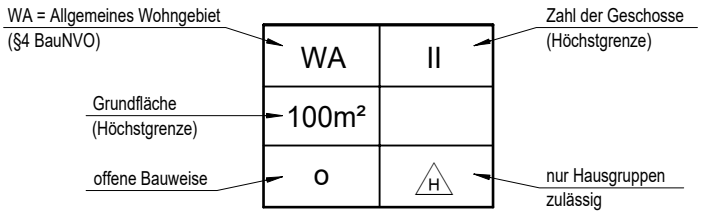
WA — 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

o — 3.1 offene Bauweise

H — 3.1.3 nur Hausgruppen zulässig

3.5 Baugrenze (maßgeblich ist die schwarze Linie)



9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

H — Private Grünfläche: Hausgarten

15. Sonstige Planzeichen

Ga — 15.3 Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestehenden Bebauungspläne

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore

20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen

Stromleitung unterirdisch

Trinkwasserleitung unterirdisch

Regenwasserkanal unterirdisch

Schmutzwasserkanal unterirdisch

Mischwasserkanal unterirdisch

Telekomleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE

bestehendes Gebäude

52/13 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P2
403m² Parzellennummer und -größe

Vorschlag Stellung Haupt- und Nebengebäude

Vorschlag Grundstücksgrenze

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Girletstraße – 1. Änderung“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „An der Girletstraße“ innerhalb des Änderungsbereiches und heben diese auf.

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

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO).

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind zulässig.

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

4.2.1 Grundfläche~~nzahl~~ (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

~~Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.~~

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 100 m² festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

~~4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)~~

~~Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.~~

~~Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.~~

(entfällt)

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

~~Im WA1 sind nur Einzelhäuser zulässig.~~

~~Im WA2~~ Es sind nur ~~Doppelhäuser~~ Hausgruppen zulässig.

~~Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind an der Grundstücksgrenze zwischen Parzelle 3 und 4 keine Garagen und Carports sowie keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.~~

4.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

~~Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.~~

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

4.5 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

~~Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.~~

Je ~~Doppelhaushälfte~~ Gebäude einer Hausgruppe ist maximal 1 Wohnung zulässig.

4.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 20 m² und einem Bruttorauminhalt von max. 50 m³ auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

~~Weitere Festsetzungen siehe Pkt. 4.3.~~

4.7 Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Garagen einschließlich der zulässigen Abstellräume nach § 8 Abs. 1 GaStellV dürfen eine maximale Grundfläche von 54 m² nicht überschreiten.

~~4.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)~~

~~Die interne Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.~~

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

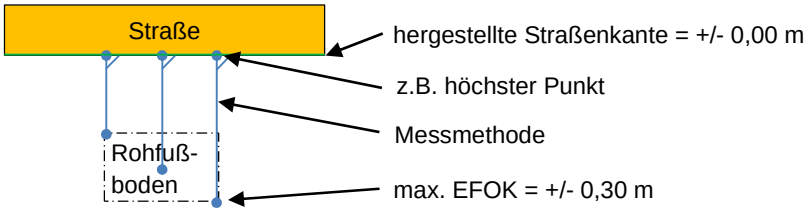
Die ~~festgesetzte Verkehrsfläche/ der verkehrsberuhigte Bereich wird~~ festgesetzten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ~~sowie der Bewohner~~ belastet.

4.10 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhenlage baulicher Anlagen	Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,3 m über/unter dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (s. Skizze).

	
Höhe baulicher Anlagen:	Es wird eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.
Dächer:	Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Walm-, Pult- und Versetzte Pultdächer festgesetzt. Dabei gilt: • SD, WD: I+D: 38° - 44°; II: 20° - 28° • PD, VPD: 12° - 18° Nicht zulässig sind Tonnen- und Zeltdächer. Als Dachfarben sind Blau- und Grüntöne unzulässig. Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen sind unzulässig. Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Diese sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten. Entlang der zentralen Erschließung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. ~~Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.~~ Stützwände sind ~~als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen~~ zulässig.
Stellplätze und Garagen:	Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m, sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden. Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände. ~~Weitere Festsetzungen siehe Pkt. 4.3.~~

	Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu befestigen. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten sind unzulässig.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

4.12 Grünordnerische Festsetzungen

4.12.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.12.2 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 400 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,0 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ~~ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (Taxus baccata) zugelassen~~ sind alle Arten und Sorten von Thuja und Chamaecyparis unzulässig.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

4.12.3 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend den Festsetzungen unter Pkt. 4.12.2 zu gestalten und zu entwickeln.

Die Errichtung baulicher Anlagen, Garagen, Carports, Stellplätzen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nicht zulässig.

4.12.4 Pflanzlisten

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 12/14 cm)

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten
Juglans regia	–	Walnuss

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität 2xv, Stammumfang 7/8 cm)

zulässig sind alle autochtonen Obstsorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzliste 3 – Sträucher:

(Mindestpflanzqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellane	–	Haselnuss
Lonicera xylosteum	–	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Rosa canina	–	Hunds-Rose
Salix caprea	–	Salweide
Craetaegus laevigata und lavallei in Sorten	–	Weißdorn
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Lonicera nigra	–	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdorn
Rosa pendulina	–	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Sambucus racemosa	–	Trauben-Holunder

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden

4.12.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die ~~festgesetzte~~ angrenzende, private Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.
Altlasten	Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.
Bauanträge / Höhenentwicklung	In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
~~Biotop~~	~~Im Geltungsbereich befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Flachland-Biotop Nr. 6840-0073, das sich in den südwestlichen Randbereichen der Parzelle 1 erstreckt.~~ ~~Sind Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen geplant, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.~~ ~~Zusätzlich wird auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.~~
Bodenschutz	Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ~~hat~~ erfolgte unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" ~~zu erfolgen~~. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass

	diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsfläche sollte ganzjährlich für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten. Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen. Die Kreiswerke Cham können ein Löschwasservolumen von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden (= 800 l/min) aus den bestehenden Trinkwasserleitungen liefern.
Denkmalschutz	Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor. Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.
Erschließung	Die Erschließung des Baugebietes erfolgte durch einen Anschluss an die Girletstraße im Osten. Der Anschluss ~~ist~~ wurde aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RASt ~~auszubauen~~ ausgebaut. Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.
Fassadengestaltung	Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.
Hang- und Schichtenwasser	Aufgrund der Höhensituation liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser an. Das Planungsgebiet ist von Süden nach Nordosten und Nordwesten geneigt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).

Immissionen	Die westlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen: - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe. Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.
Niederschlagswasser(entsorgung)	Das auf den privaten Bauflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten oder (sofern möglich) zu versickern und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den privaten Niederschlagswasserkanal innerhalb der privaten Verkehrsfläche einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Dabei sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung der Kreiswerke Cham zu beachten. ~~Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in den neu zu erstellenden Niederschlagswasserkanal in der privaten Verkehrsfläche eingeleitet und zunächst innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch gesammelt.~~ Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist. ~~Vor Baubeginn ist dies gutachterlich zu prüfen.~~ Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen. Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.
Schmutzwasser(entsorgung)	Die Planungsflächen ~~werden~~ sind bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In der östlichen Girletstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der ~~geplanten~~ Wohnbauflächen ~~aufnehmen kann~~

	aufnimmt und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. ~~An dieses Mischsystem wird angeknüpft.~~ ~~Für das Planungsgebiet selbst wird ein Trennsystem empfohlen.~~ Das Baugebiet ist bereits im Trennsystem erschlossen.
Sichtdreiecke	Sichtdreiecke sind im Bereich von Zufahrten und der Girletstraße von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Strom(versorgung)	~~Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.~~ Die Verlegung erforderlicher Versorgungsleitungen ist bereits erfolgt. 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. Im Norden verläuft eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk AG. Hier ist ein Schutzabstand zur Bebauung von der Leitungsachse von beidseitig 8 m einzuhalten. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch, um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen: a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.

	c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen, - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau 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 Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser(versorgung)	Die Bauflächen ~~können~~ sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham angeschlossen ~~werden~~.
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Zugänglichkeit der Normblätter	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.