

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WALD
CHAM
OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Wirtsholz – 2. Änderung“

Verfahren nach § 13 BauGB

SATZUNG

*Die Änderungen/Ergänzungen sind für das Verfahren **rot** dargestellt.
Die Darstellung entfällt mit der Endausfertigung.*

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Str. 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurfassung: 06.08.2025
Satzungfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitt	6
4	Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO	11
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)	11
4.2.2	Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)	11
4.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	11
4.3	Bauweise (§ 22 BauNVO).....	11
4.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	11
4.5	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)	11
4.6	Höhenlage der baulichen Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	11
4.7	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
4.8	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	12
4.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
4.10	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt – Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB).....	12
4.11	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	12
4.12	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	12
4.13	Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	13
4.14	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).....	13
4.15	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	13
4.16	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.16.1	Bodenschutz	14
4.16.2	Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung	15
4.16.3	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)	15
4.16.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)	15
4.16.5	Öffentliche Straßenbäume	16
4.16.6	Gehölzauswahlliste	16
4.16.7	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	17
4.16.8	Pflege und Nachhaltigkeit	17
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	18

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13 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 § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), erlässt die Gemeinde Wald den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Wirtsholz – 2. 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. 100 (TF), 101 (TF), 146/1 (TF), 146/3 - 146/26, 146/28 – 146/38, 146/40 - 146/45, 148/3, 174/7 (TF) und 184/55 der Gemarkung Wald, Gemeinde Wald, mit insgesamt 44.834,52 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitt
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 _____. _____

.....
Erste Bürgermeisterin Barbara Haimerl

1 Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.08.2025 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 06.08.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____._____._____ bis _____._____._____ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.08.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____._____._____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____._____ als Satzung beschlossen.

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

5. Ausgefertigt

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

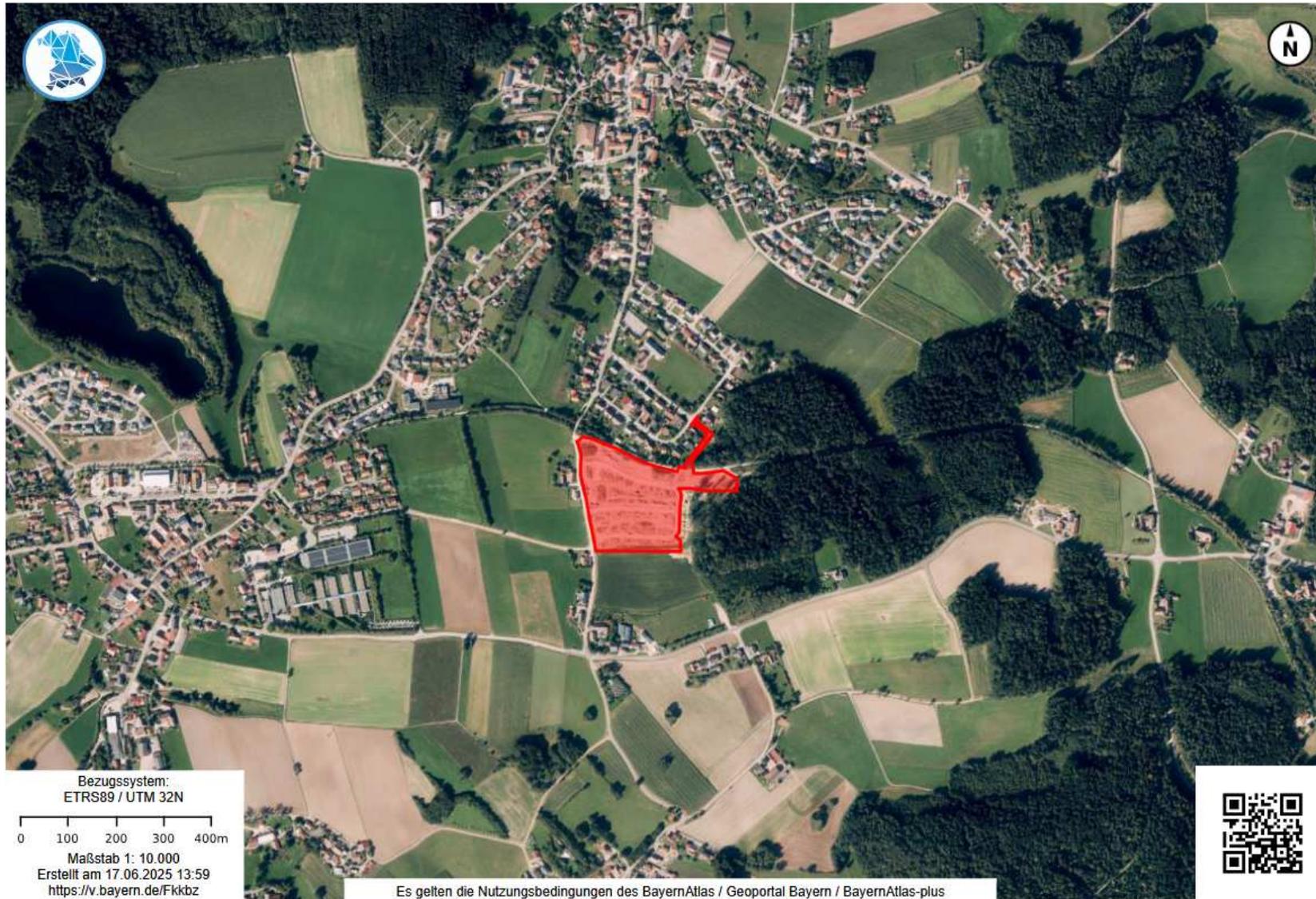
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen 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.

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

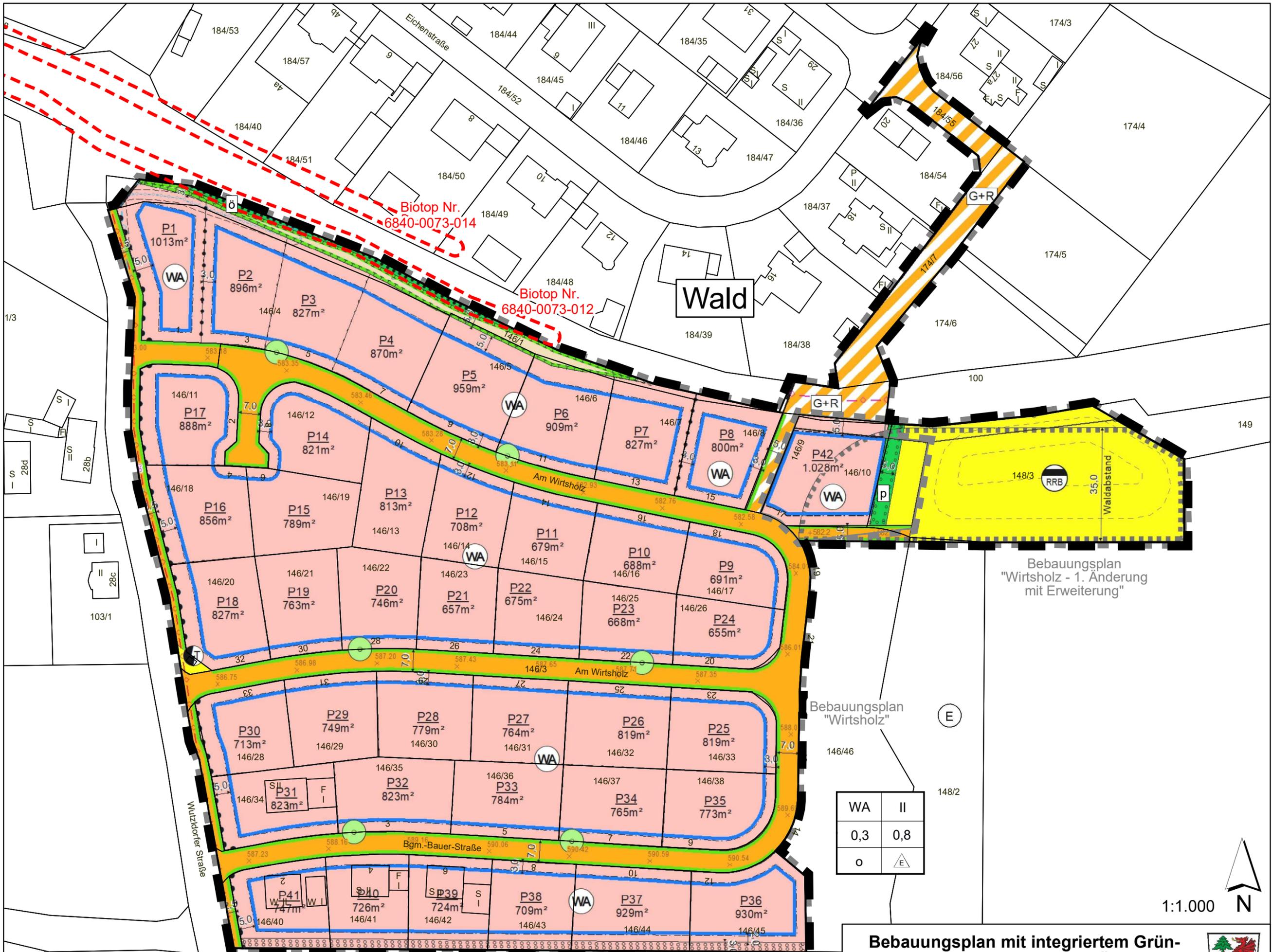
7. PLANUNG



2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung mit Legende und Schemaschnitt



Bebauungsplan
"Wirtsholz - 1. Änderung
mit Erweiterung"

Bebauungsplan
"Wirtsholz"

WA	II
0,3	0,8
o	△

1:1.000 N

**Bebauungsplan mit integriertem Grün-
ordnungsplan "Wirtsholz - 2. Änderung"
Gemeinde Wald**



Planzeichnung

Entwurf vom 06.08.2025
Satzungsfassung vom



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

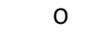
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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



3.1 offene Bauweise



3.5 Baugrenze

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,3	0,8	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
zulässige Bauweise	O	E	zulässige Bauweise

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



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg



6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Regenrückhaltebauwerk

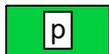


Trafostandort

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



9 öffentliche Grünflächen

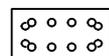


9 private Grünflächen

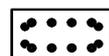
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden - Planung ökologische Ausgleichsfläche (siehe Ziffer 4.16.7)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen

-  15.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  15.11 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
-  15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



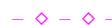
Erholungswald - E-II Erholung 2 gem. Waldaktionsplan für die Region Regensburg



Stromleitung unterirdisch



Steuerkabel Trinkwasserleitung



Telekomleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Parzellennummer und -größe



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans



Standortvorschlag für die Anpflanzung von Bäumen



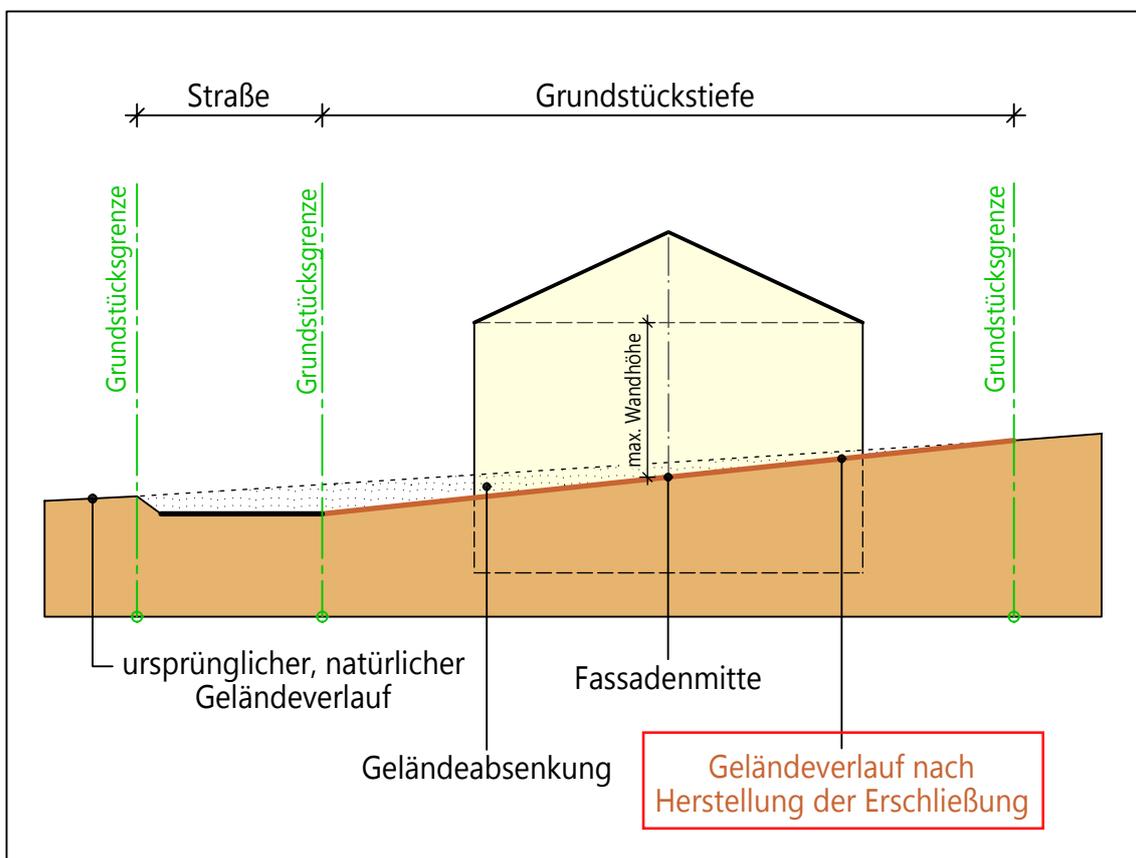
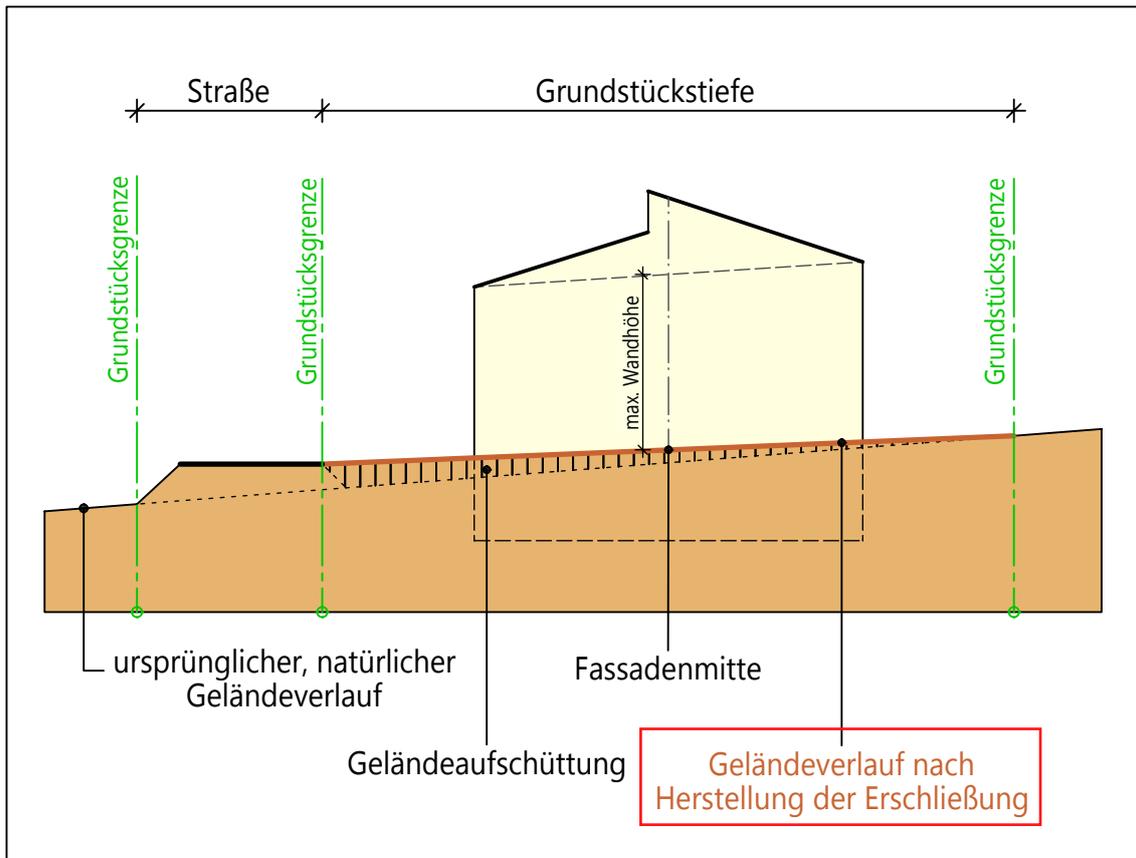
Grünfläche – Planung als Ökokontofläche gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BayKompV



Höhenschichtlinie gemäß Befliegung

Schemaschnitt

(ohne Maßstab)



4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wirtsholz – 2. Änderung“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne „Wirtsholz“, ortsüblich bekanntgemacht am 27.05.2022, und „Wirtsholz – 1. Änderung und Erweiterung“, ortsüblich bekanntgemacht am 08.02.2023, innerhalb des Geltungsbereiches.

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

WA Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 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 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

0,3 Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

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

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

I Für Nebengebäude ist max. ein Vollgeschoss (I) zulässig.

4.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

E Zugelassen ist Einzelhausbebauung.

4.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

4.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Für Wohngebäude wird eine Firsthöhe von max. ~~9,00~~ 9,60 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe ist unter Pkt. 4.6 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben. Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen unterem Bezugspunkt und der Oberkante First.

Die Wandhöhe von Wohngebäuden an der Traufe bzw. Oberkante der Dachaufkantung (Attika), darf ~~7,50~~ 7,70 m nicht übersteigen.

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe ist unter Pkt. 4.6 „Höhenlage baulicher Anlagen“ beschrieben. Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

4.6 Höhenlage der baulichen Anlagen, Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch den ~~festgesetzten~~ nach der Erschließung ~~hergestellten~~ Geländeverlauf.

Die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bemisst sich ab Oberkante des ~~festgesetzten, idealisierten~~ nach der Erschließung hergestellten Geländeverlaufs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe Schemaschnitt). Die Giebelhöhe wird hierbei nicht angerechnet.

Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab dem ~~festgesetzten, idealisierten~~ nach der Erschließung hergestellten Geländeverlauf bis zur Attikahöhe in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade.

~~Der festgesetzte, idealisierte Geländeverlauf ergibt sich aus der Höhenlage zwischen den Erschließungsstraßen untereinander bzw. der Erschließungsstraße und dem nach der Erschließung hergestellten Geländeverlauf an der rückwärtigen Grundstücksgrenze.~~

~~Der festgesetzte, idealisierte Geländeverlauf darf auf den nachrichtlich dargestellten Parzellen P2, P3, P4, P5, P6 und P7 um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.~~

~~Der festgesetzte, idealisierte Geländeverlauf darf auf den übrigen, nachrichtlich dargestellten Parzellen um maximal 0,3 m über- oder unterschritten werden.~~

4.7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen und Garagen müssen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite die Baugrenzen einhalten.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

4.10 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt – Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Die Lage der Grundstückszufahrten ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Grundstückszufahrten sind daher grundsätzlich entlang der Erschließungsstraße möglich, jedoch nicht im festgesetzten Bereich an den westlichen Parzellengrenzen, entlang der Wutzdorfer Straße, sowie im Bereich der jeweils vorhandenen Straßenausstattung bzw. nicht im Bereich von Anlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen (z.B. Straßenbeleuchtung, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten).

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

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

4.12 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Behandlung und Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Form eines Regenrückhaltebauwerks (RRB) zulässig.

4.13 Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu sammeln, reinigen, verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Dafür sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen, mit einem Retentionsvolumen von mind. 5 m³, zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers bereitzustellen.

Oberirdische Stell- und Parkplätze sowie private Hofflächen sind, mit Ausnahme aller Bereiche auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht und soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies- oder Splittdecke, Porenpflaster) herzustellen.

Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

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

Die festgesetzte Fläche in den nachrichtlich dargestellten Parzellen P1, P2 und P3 wird mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

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

Abstandsflächen	Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt der festgesetzte, idealisierte nach der Erschließung hergestellte Geländeverlauf.
Aufschüttungen und Abgrabungen	Entlang der Erschließungsstraße ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des festgesetzten, idealisierten Geländeverlaufes (siehe Schema-schnitt), so kann dieser bis auf die Höhe des festgesetzten, idealisierten Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen. Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des festgesetzten, idealisierten Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf die Höhe des festgesetzten, idealisierten Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen. Es sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 2,0 m, bezogen auf das nach der Erschließung hergestellte Gelände, zulässig. In den nachrichtlich dargestellten Parzellen P6 und P19 sind Aufschüttungen bis max. 1,75 m, bezogen auf das nach der Erschließung hergestellte Gelände, zulässig. In den nachrichtlich dargestellten Parzellen P7, P8, P14 – P18 sind Aufschüttungen bis max. 1,50 m, bezogen auf das nach der Erschließung hergestellte Gelände, zulässig.

	In den nachrichtlich dargestellten Parzellen P22 – P24 sind Aufschüttungen bis max. 2,30 m, bezogen auf das nach der Erschließung hergestellte Gelände, zulässig.
Stützmauern	In den nachrichtlich dargestellten Parzellen P6 und P19 sind Stützmauern bis max. 1,75 m, bezogen auf das nach der Erschließung hergestellte Gelände, zulässig. In den nachrichtlich dargestellten Parzellen P7, P8, P14 – P18 sind Stützmauern bis max. 1,50 m, bezogen auf das nach der Erschließung hergestellte Gelände, zulässig.
Haupt- und Nebengebäude	Dachformen: zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, Versetzte Pult- und Flachdächer. Dachdeckung: Für Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau zulässig. Für Nebengebäude sind zusätzlich ausreichend korrosionsschutzte, nicht glänzende oder blendende Blecheindeckungen zulässig. Für Terrassenüberdachungen ist zusätzlich Glaseindeckung zulässig. Dachgauben: zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).
Stellplätze	Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung sind zulässig. Photovoltaik-Module dürfen bis max. 30° Neigung zur Waagerechten, der Dachneigung folgend, aufgeständert werden und eine maximale Höhe von 1,00 m erreichen, wobei die Höhe senkrecht zur Dachfläche gemessen wird.
Werbeanlagen	Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis max. 1,00 m ² Fläche zulässig. Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnen sind unzulässig. Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.
Beleuchtung	Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbeladene Leuchtstoffröhren, warm-weiße LEDs, mit Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Straße auszuschließen ist.

4.16 Grünordnerische Festsetzungen

4.16.1 Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

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

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

4.16.2 Privater Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen, zu bepflanzen oder zu begrünen. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Bäumen erfolgen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Flächen mit naturnahen Regenrückhaltebecken können auf die Vegetationsflächen angerechnet werden.

Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien ist auf unzusammenhängenden Einzelflächen von max. 3 m² und bis zu einer Gesamtfläche je Grundstück von max. 15 m² zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze, Zuwege und im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite.

Auf den privaten Flächen ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Davon ist ein Baum an der geplanten Erschließungsstraße zu pflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

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

4.16.3 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen bei den nachrichtlich dargestellten Ökokontoflächen, wird der Erhalt der bestehenden Gehölze und Grünstrukturen (Biotop) festgesetzt.

Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.16.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Wallhecke, Breite 3,00 m, anzupflanzen, die alle 10 m mit einem Baum 1. Ordnung oder zwei Bäumen 2. Ordnung zu überstellen ist.

Der Abstand der einzelnen Sträucher zueinander beträgt 1,00 m. Es sind mindestens drei verschiedenen Straucharten zu verwenden.

Die Heckenanpflanzung ist naturnah zu entwickeln, ein regelmäßiger Formschnitt (Schnithecke) ist nicht zulässig.

Hin zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist ein gehölzfreier Krautsaum mit einer Tiefe von 0,50 m anzulegen. Hier ist eine standortgerechte, artenreiche Krautvegetation anzulegen und extensiv zu pflegen.

Der bei den Erschließungsmaßnahmen errichtete Erdwall, Höhe 0,5 m, ist dauerhaft in seiner ursprünglich hergestellten Form zu erhalten und in die Heckenpflanzung zu integrieren.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

4.16.5 Öffentliche Straßenbäume

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anpflanzung von sechs heimischen Laubbäumen aus der Pflanzenliste 1 als Straßenbäume vorgesehen. Die Lage der nachrichtlich dargestellten Straßenbäume gilt als Hinweis.

4.16.6 Gehölzauswahlliste

Für die Pflanzungen sind folgende Gehölzarten zulässig:

Pflanzenliste 1: Bäume

Mindestpflanzqualitäten:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang, Straßenbaumprofil, falls erforderlich; Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

<i>Bezeichnung</i>		<i>Wuchsordnung</i>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	I.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	I.
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	II.
Betula pendula	Sand-Birke	II.
Carpinus betulus	Hainbuche	II.
Fagus sylvatica	Rot-Buche	I.
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	I.
Populus tremula	Zitter-Pappel	II.
Prunus avium	Vogel-Kirsche	II.
Pyrus communis	Holzbirne	III.
Quercus robur	Stiel-Eiche	I.
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	III.
Tilia cordata	Winter-Linde	I.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	I.
	Heimische Obstgehölze aller Art	III.

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2: Sträucher

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

<i>Bezeichnung</i>	
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

4.16.7 ~~Sonstige grünordnerische Festsetzungen~~

~~Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilfläche der Fl.Nr. 146/1, Gemarkung Wald), werden als potentielle ökologische Ausgleichsfläche gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BayKompV in den Flächenpool des Ökokontos der Gemeinde Wald aufgenommen.~~

4.16.8 Pflege und Nachhaltigkeit

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind dauerhaft und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen. Ausgefallene oder entfernte Bäume oder Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode entsprechend der Pflanzliste zu erneuern.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/ Müllentsorgung	<p>Die meisten Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> <p>Die Parzellen P15 und P16 befinden sich am Ende einer Stichstraße mit einer für Müllentsorgungsfahrzeuge zu kleinen Wendemöglichkeit. Es wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer dieser Parzellen ihre Müllbehälter an der nächsten mit Müllfahrzeugen anfahrbaren Stelle (Haupterschließungsstraße) zur Abholung bereitstellen müssen.</p> <p>Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.</p>
Altlasten	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>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.</p>
Ausgleichsflächen	<p>Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt keine Zuordnungsfestsetzung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Flächen werden dem Ökokonto (Flächenpool gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BayKompV) der Gemeinde gutgeschrieben um als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen für zu erwartende Eingriffe oder Eingriffe andernorts als Vorratsflächen zur Verfügung zu stehen.</p>
Bauantrag / Höhenentwicklung	<p>In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche (nach der Erschließung vorliegende) und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen. Detaillierte Informationen zu den nach der Erschließung vorliegenden Geländehöhen in den jeweiligen Parzellen sind bei der Gemeinde verfügbar.</p> <p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Höhere Geländeunterschiede sollten durch terrassenförmige Gestaltung überwunden werden.</p> <p>Bei den Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.</p>
Baumfallzone	<p>Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB):</p> <p>Aufgrund des angrenzenden Waldbestandes sind bei Gebäuden, die innerhalb eines Abstandes von 35 m zum Waldrand errichtet werden und dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, Maßnahmen zum Schutz gegen fallende Bäume zu treffen.</p> <p>Die bautechnische Sicherung muss geeignet sein, um Personenschäden zu vermeiden.</p> <p>Die Dächer sollten in Stahlbetonkonstruktion errichtet werden. Ein entsprechender Trümmerzuschlag ist hierbei statisch zu berücksichtigen. Technisch gleichwertige Lösungen sind möglich, wenn ein statischer Nachweis erbracht wird.</p> <p>Es wird eine notarielle Haftungsfreistellung beim Kauf der Grundstücke empfohlen.</p>
Begrünung / Bepflanzung	<p>Es wird empfohlen, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen freiwachsende Hecken (keine Schmitzhecken) anzulegen.</p> <p>Es wird ausdrücklich empfohlen, Fassaden zu begrünen, offene Vorgärten anzulegen und naturbelassene Holzzäune in senkrechter Lattung (Holzlatten- oder Hanichlzäune) zu verwenden.</p> <p>Für die Berankung von Stützmauern bzw. Zäunen werden Selbstklimmer wie</p>

	<p>bspw. Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), Schling- und Rankpflanzen empfohlen.</p> <p>Aus der Geländegestaltung resultierende Böschungen sollten mit gebietsheimischen Laubgehölzen (z.B. gem. Pflanzliste 1 u. 2) bepflanzt werden.</p> <p>Auf die Verwendung von Gehölzen mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung (z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten) sowie alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen (z.B. Trauweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel) sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Kugel- und Bonsaiformen sollte verzichtet werden.</p> <p>Bei den geplanten Eingrünungen wird auf die ordnungsgemäße Pflege der Hecken hingewiesen. Vor allem das regelmäßige Zuschneiden von überhängenden Ästen entlang von landwirtschaftlich genutzten Flächen trägt zur Verringerung von Grenzkonflikten bei.</p> <p>Auf die gesetzlichen Vorgaben zu Pflanzabständen gem. Art. 47 ff des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) wird verwiesen.</p>
Beleuchtung / Lichtverschmutzung	<p>Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen. Auf nicht notwendige Beleuchtung sollte verzichtet und streuendes Licht vermieden werden. Zum Schutz der heimischen Insektenwelt und Fledermäuse sollten Werbeanlagen ausschließlich mit insektenunschädlichen Lampen ausgestattet werden.</p> <p>Auf den „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV 2020) sowie die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen.</p>
Biotop	<p>Das im Norden vorhandene Biotop (Nr. 6840-0073-012) liegt auf der Geltungsbereichsgrenze. Die Biotopflächen sind zur Erhaltung festgesetzt. Die angrenzenden Biotopflächen sind während der Baumaßnahmen durch Bauzäune oder andere geeignete Schutzeinrichtungen vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen zu schützen. Auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, wird hingewiesen.</p>
Brandschutz	<p>Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erfolgen. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>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.</p> <p>Dabei sind gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 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.</p> <p>Die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham kann ein Löschwasservolumen von 48 m³/h bzw. 800 l/min über eine Dauer von 2 Stunden hinweg aus seinem Leitungsnetz liefern. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenüber-</p>

	<p>nahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde Wald und dem Wasserversorgungsunternehmen (einstimmig).</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Die Gebäude sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>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.</p>
Denkmal-schutz	<p>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.</p> <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG sind zu beachten.</p>
Einfriedun-gen / Zäune	<p>Auf Mauern, sonstige geschlossene Wände sowie die Verwendung von Kunststoff sollte verzichtet werden. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden sollte kleintierdurchlässig sein und mindestens 15 cm betragen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschlüsse an die Wutzldorfer Straße im Westen.</p> <p>Bezüglich der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage wird auf § 9 der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Wald (EBS) hingewiesen.</p>
Fassadenge-staltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sollten Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln getroffen werden, welche Kollisionen von Vögeln weitgehend vermeiden.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p> <p>Durch Glasfassaden, auf denen sich die vorhandene Vegetation spiegelt, ist eine Erhöhung des Vogelschlags als „worst case“ anzunehmen. Wenn durch das verwendete Glas bzw. Glasfassade das Tötungsrisiko für Vögel besonders geschützter Arten signifikant erhöht wird, wird das Tötungsverbot in § 44 Abs. 1. Nr. BNatSchG ausgelöst und es entsteht Handlungsbedarf.</p>
Forstwirt-schaft	<p>Im Zuge des Klimawandels ist mit einer zunehmenden Verbreitung des Eichenprozessionsspinners (EPS) zu rechnen. Dieser kommt vor allem an der Baumart Eiche vor. Aufgrund der Ausrichtung des östlichen Waldrandes nach Westen und der Vielzahl dort vorkommender Eichen ist zukünftig ein Befall der Eichen mit dem Eichenprozessionsspinner sehr wahrscheinlich. Die Raupen des Eichenprozessionsspinners besitzen Brennhaare, die durch den Wind oder Baumfällungen verbreitet werden. In den Nestern der Eichenprozessionsspinner sammelt sich durch die Häutungsprozesse der Raupen eine hohe Konzentration dieser Brennhaare an. Die Brennhaare des Eichenprozessionsspinners können, beim Kontakt mit der Haut und beim Einatmen allergische Reaktionen und asthmatische Anfälle auslösen. Die Brennhaare dieser Raupen bauen sich nur sehr langsam ab und können über mehrere Jahre gesundheitliche Probleme hervorrufen.</p> <p>Ein Befall mit dem Eichenprozessionsspinner stellt ein Naturereignis dar und ist keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht.</p>
Geländege-staltung	<p>Auf die Regelungen der Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG und Art. 57 Abs. 1 Nrn. 7 und 9 BayBO wird hingewiesen.</p> <p>Bei der Verwendung von Fremdmaterial im Rahmen von Aufschüttungen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.</p>

	Stützwände sind möglichst als Trockensteinmauern auszuführen oder zu bepflanzen.
Grundwasserschutz	<p>Im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung wurde bis zu einer Endteufe von 3,60 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.</p> <p>Sofern im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser angetroffen wird, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen wasserrechtlich erlaubnispflichtige Benutzungen des Grundwassers vorliegen können (z. B. Bauwasserhaltung, Umleiten durch Einbringen des Baukörpers).</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Die Ergebnisse der durchgeführten Baugrunduntersuchung haben ergeben, dass innerhalb des Baugebietes grundsätzlich mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen ist.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.</p> <p>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. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>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> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke / Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionen	<p>Die südlich und westlich des Geltungsbereichs liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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. Die Emissionen sind insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls eine entsprechende Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten notwendig macht, zu dulden.</p> <p>Mit temporären Geräusch- und Lichtimmissionen ausgehend von der südlich gelegenen Sport- und Flutlichtanlage ist zu rechnen.</p> <p>Zudem wirken auf den Geltungsbereich Geräusche von der südlich verlaufenden Staatsstraße St 2650, Rödinger Straße, ein.</p>

Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Das auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das nordöstliche Regenrückhaltebauwerk geleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal in der Sportplatz-Ringstraße.</p> <p>Das auf den privaten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, reinigen, verdunsten und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Hierbei sind die Bestimmungen der Kreiswerke Cham zu beachten. Die Umsetzung der Rückhaltemaßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen (Entwässerungsplan).</p> <p>Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie Sickertests ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereintritte 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.</p> <p>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.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme) wird ausdrücklich empfohlen.
Rodung mit Erstaufforstung	<p>Durch die Versorgungsflächen (Fl.Nr. 148 (TF)) im Erweiterungsbereich wird Wald i.S.d. § 2 BWaldG i.V.m. Art. 2 Abs. 2 BayWaldG, überplant. Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wirtsholz“ mit Grünordnungsplan ein Verfahren i.S.d. Art. 9 Abs. 8 BayWaldG darstellt, ersetzt dies die erforderliche Rodungserlaubnis. Zugleich wird die Erstaufforstung als walddrehtlicher Ausgleich im hinreichenden Umfang somit im Bebauungsplan festgesetzt. Als Maßnahme wird die Erstaufforstung einer Teilfläche von 0,275 ha des Grundstückes mit der Fl.Nr. 329, Gemarkung Buchendorf, Gemeinde Wald angeführt. Der Ausgleich erfolgt mit dem Faktor 1 : 1.</p> <p>Es wird eine zukünftige Bewirtschaftung als Mischwald angestrebt, der aus standorttypischen Bäumen wie Lärchen, Kiefer, Buche, Eiche, Linde und Kirsche heranwachsen soll.</p> <p>Vor der Fällung der Bäume sind die Baumbestände auf Spalten- und Höhlenquartiere zu untersuchen. Dies ist entsprechend zu dokumentieren.</p> <p>Das Entfernen von Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Nr. 5 Abs. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	Die Planungsflächen werden an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen. In der Sportplatz-Ringstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann

	<p>und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.</p> <p>Das Planungsgebiet selbst wird im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.</p>
Sichtdreiecke	<p>Aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist darauf zu achten, dass Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen, jeglicher (verkehrsfreier) Bebauung von Bepflanzung über 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind. Gleiches gilt für Wälle, Sichtschutzzäune und Einfriedungen aller Art, wie Stapel, Haufen u.ä., sowie mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände.</p> <p>Bäume dürfen in diesem Bereich nur als Hochstämme mit einem Astansatz über 2,50 m Höhe gepflanzt bzw. müssen bis zu einer Höhe von mindestens 2,50 m über Fahrbahnoberkante ausgeastet werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>
Stellplatznachweis	<p>Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.</p>
Strom, Gas(versorgung)	<p>Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>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 Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsdienstleister (Bayernwerk Netz GmbH) ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen.</p> <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.</p> <p>Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten wird hingewiesen.</p>

	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, 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.</p> <p>Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <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.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durch den Versorgungsträger (Telekom Deutschland GmbH) durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 des Versorgungsträgers 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. <p>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.</p> <p>Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>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.</p>
Wild abfließendes Wasser	<p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist teilweise deutlich von Süden nach Norden geneigt.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.</p> <p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass</p>

	belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 37 BayWG). Zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser (Außenbereichswasser) erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eine entsprechende Erdmodellierung in Form eines ca. 0,5 m hohen Walls entlang der Südgrenze des Baugebietes. Auf § 37 WHG wird hingewiesen. Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
Wasserversorgung	Das Planungsgebiet kann an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Wutzldorfer Straße bzw. Sportplatz-Ringstraße angeschlossen werden.
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.