

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REGIERUNGSBEZIRK

WALD  
CHAM  
OBERPFALZ



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Girletstraße – 1. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 16.11.2023  
2. Entwurfsfassung: 07.02.2024  
Satzungsfassung: 04.04.2024

# Inhaltsverzeichnis

## Satzung

<b>1</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übersichtslageplan</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planzeichnung und Legende</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
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 (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO).....	10
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	10
4.4	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).....	10
4.5	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	10
4.6	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	10
4.7	Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB).....	10
4.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).....	11
4.9	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) .....	11
4.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) .....	11
4.11	Grünordnerische Festsetzungen.....	12
4.11.1	Boden- und Gewässerschutz .....	12
4.11.2	Grünflächenanteil / Mindestbegrünung .....	12
4.11.3	Private Grünflächen.....	13
4.11.4	Pflanzlisten.....	13
4.11.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen .....	14
<b>5</b>	<b>Textliche Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>15</b>

# 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 04.04.2024 festgesetzt.

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

## § 2

### Bestandteile der Satzung

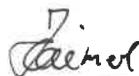
1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

## § 3

### Inkrafttreten

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

Gemeinde Wald, den ~~10. APR. 2024~~



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 21.11.2023 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 23.11.2023 bis 22.12.2023 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 13.02.2024 bis 29.02.2024 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 16.02.2024 bis 29.02.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.04.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2024 als Satzung beschlossen.

Wald, den 10. APR. 2024

*H. Haimerl*

Barbara Haimerl, Erste Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt

Wald, den 10. APR. 2024

*H. Haimerl*

Barbara Haimerl, Erste Bürgermeisterin



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10. APR. 2024 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 10. APR. 2024

*H. Haimerl*

Barbara Haimerl, Erste Bürgermeisterin



## 2 Übersichtslageplan



### 3 Planzeichnung und Legende



# 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)



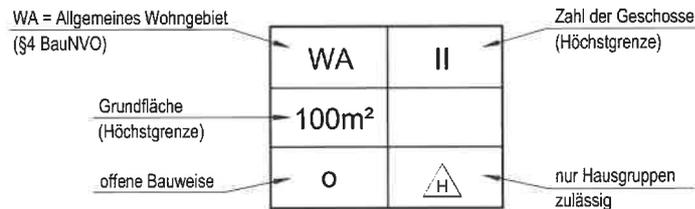
3.1 offene Bauweise



3.1.3 nur Hausgruppen zulässig



3.5 Baugrenze (maßgeblich ist die schwarze Linie)



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



Private Grünfläche: Hausgarten

## 15. Sonstige Planzeichen



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
	bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
	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 (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 100 m<sup>2</sup> 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 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.

Es sind nur Hausgruppen zulässig.

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

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 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 m<sup>2</sup> und einem Bruttorauminhalt von max. 50 m<sup>3</sup> auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

### 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

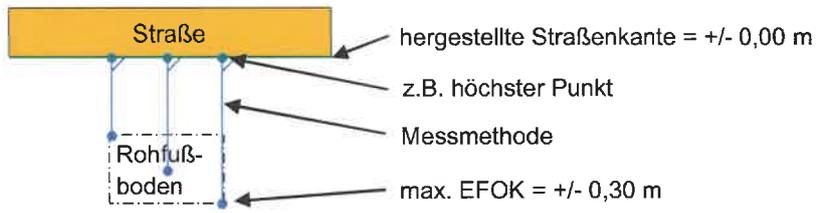
#### 4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die festgesetzten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

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

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

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

Höhenlage baulicher Anlagen	<p>Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (EFOK max.) beträgt maximal 0,3 m über/unter dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.</p> <p>Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (s. Skizze).</p> 
Höhe baulicher Anlagen:	<p>Es wird eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.</p> <p>Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der Erdgeschossrohfußbodenoberkante und der Oberkante First.</p>
Dächer:	<p>Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Walm-, Pult- und Versetzte Pultdächer festgesetzt. Dabei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SD, WD: I+D: 38° - 44°; II: 20° - 28°</li> <li>• PD, VPD: 12° - 18°</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind Tonnen- und Zeltdächer.</p> <p>Als Dachfarben sind Blau- und Grüntöne unzulässig.</p> <p>Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein zulässig. Blecheindeckungen sind unzulässig.</p> <p>Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).</p> <p>Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung:	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.</p> <p>Diese sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen.</p>
Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig.</p> <p>Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.</p>

	Entlang der zentralen Erschließung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen. Stützwände sind 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. 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 m <sup>2</sup> 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.

#### 4.11 Grünordnerische Festsetzungen

##### 4.11.1 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.

##### 4.11.2 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 Regenrückhalteanlagen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 400 m<sup>2</sup> 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 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.

#### 4.11.3 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.

#### 4.11.4 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.

##### Pflanzenliste 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 lavellei 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

#### 4.11.5 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 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.
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 erfolgte unter Berücksichtigung der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“. 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 ganzjährig 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.

	<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> <p>Die Kreiswerke Cham können ein Löschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden (= 800 l/min) aus den bestehenden Trinkwasserleitungen liefern.</p>
Denkmalschutz	<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>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgte durch einen Anschluss an die Girtletstraße im Osten.</p> <p>Der Anschluss wurde aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAST ausgebaut.</p> <p>Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/Splitdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.</p>
Fassadengestaltung	<p>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.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Höhensituation liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser an.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von Süden nach Nordosten und Nordwesten geneigt. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>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.</p> <p>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.</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 westlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,</li> <li>- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie</li> </ul>

	<p>- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.</p> <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.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>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.</p> <p>Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Dabei sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung der Kreiswerke Cham zu beachten.</p> <p>Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist.</p> <p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge 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. 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. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, <a href="http://www.lfu.bayern.de">www.lfu.bayern.de</a>, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Planungsflächen sind bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen.</p> <p>In der östlichen Girtletstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der Wohnbauflächen aufnimmt und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet.</p> <p>Das Baugebiet ist bereits im Trennsystem erschlossen.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zufahrten und der Girtletstraße von Einbauten und niederer Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.</p>
Strom(versorgung)	<p>Die Verlegung erforderlicher Versorgungsleitungen ist bereits erfolgt.</p> <p>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.</p>

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 Telekom-

	<p>munikationsgesetz § 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.</p>
Trinkwasser(versorgung)	<p>Die Bauflächen sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham angeschlossen.</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>
Zugänglichkeit der Normblätter	<p>Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.</p>

GEMEINDE

WALD

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„An der Girletstraße – 1. Änderung“  
- Begründung -**

Planverfasser:



Entwurfsfassung: 16.11.2023  
2. Entwurfsfassung: 07.02.2024  
Satzungsfassung: 04.04.2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Änderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geografische Lage, Topografie</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	5
3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	5
<b>4</b>	<b>Inhalte der Änderung</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Verfahrenswahl</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
6.1	Erschließung .....	7
6.1.1	Verkehrerschließung .....	7
6.1.2	Trinkwasserversorgung .....	8
6.1.3	Schmutzwasserentsorgung .....	8
6.1.4	Niederschlagswasserentsorgung .....	8
6.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation .....	8
6.1.6	Abfallentsorgung .....	8
6.1.7	Brandschutz .....	9
6.2	Immissionsschutz .....	9
6.2.1	Verkehr .....	9
6.2.2	Landwirtschaft .....	9
6.2.3	Gewerbe .....	9
6.3	Naherholung .....	9
6.4	Biotop .....	10
6.5	Natur- und Landschaftsschutz .....	10
6.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) .....	10
6.7	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	11
6.8	Wasser .....	11
6.9	Alllasten .....	11
6.10	Denkmalschutz .....	11

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan „An der Girletstraße“ wurde am 06.08.2020 als Satzung beschlossen und trat am 26.08.2020 Inkraft.

Der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem veränderten Entwicklungsziel für zwei Bauparzellen.

Aufgrund der fortlaufend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere nach kleinteiligen Grundstücken, ist vorgesehen, diese Parzellen mit jeweils einem drei-teiligen Reihenhaushaus zu bebauen. Hierfür liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben vor.

Das geplante Bauvorhaben ist jedoch unter den aktuellen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht möglich. Hierin ist eine Bebauung der Parzellen ausschließlich mit Doppelhäusern, einer Baulinie zwischen den Doppelhaushälften und eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, ergibt sich das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes. Dabei umfasst der Geltungsbereich der Änderung ausschließlich die beiden betroffenen Bauparzellen.

Änderungen in den gestalterischen Festsetzungen (Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen, Dachform und -farben, Abgrabungen, Aufschüttungen etc.) sind nicht erforderlich. Damit kann weiterhin gewährleistet werden, dass sich die zukünftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Die Änderungsflächen sind bereits erschlossen und liegen in privatem Eigentum.

Mit der vorliegenden Änderung soll ein vorhandenes Innenentwicklungspotential in zentraler Lage am Hauptort Wald genutzt und als Maßnahme der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Damit kann dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, weiterhin die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb der Änderungsflächen zu sichern.

Die regional- und landesplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

## 2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Wald liegt im südwestlichen Landkreis Cham, an der Grenze zum Landkreis Regensburg.

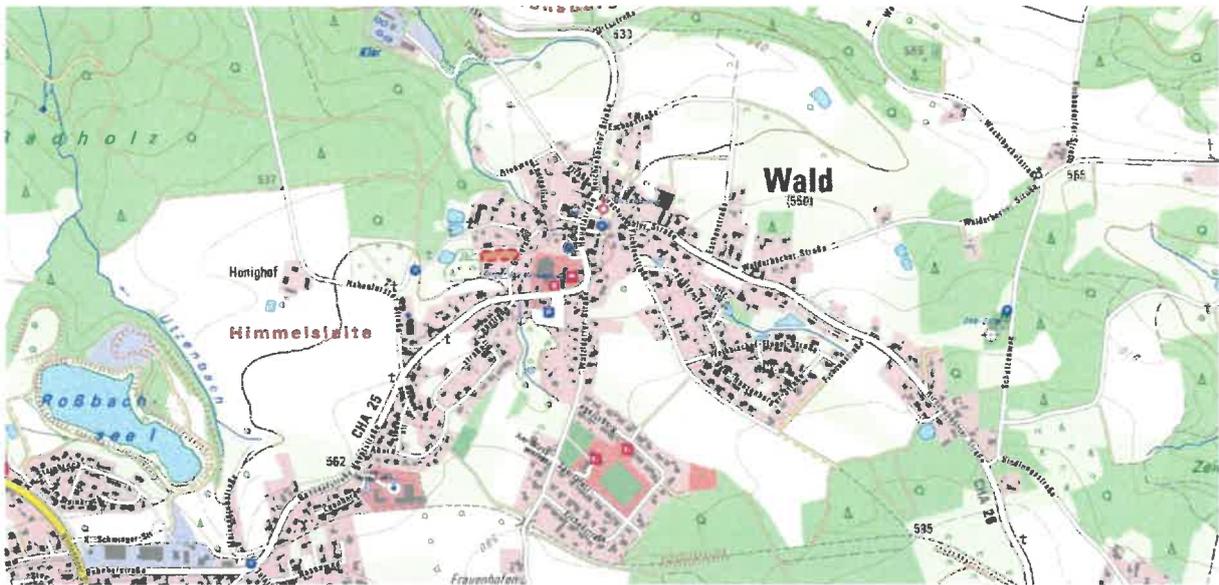
Die Änderungsflächen befinden sich am westlichen Ortsrand vom Hauptort Wald.

Im Norden grenzen eine Privatstraße (erst kürzlich hergestellt), die der Erschließung der Änderungsflächen dient, sowie Wohnbauflächen an. Hier befindet sich auch eine oberirdische 20 kV-Freistromleitung. Im Osten verläuft die Girletstraße.

In Richtung Süden setzen sich ebenfalls Wohnbauflächen fort. Im Westen schließen sich ein Wendehammer (der Privatstraße zugehörig), eine derzeit unbebaute Wohnbaufläche sowie Grünflächen mit Gehölzbeständen und Wasserflächen an.

Die Änderungsflächen sind von Süden nach Norden geneigt und wurden vor der Erschließung landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt.

Die Änderungsflächen umfassen eine Fläche von insgesamt 2.032 m<sup>2</sup> (0,2 ha), wovon 144 m<sup>2</sup> private Grünflächen sind.



TK mit Lage der Änderungsflächen (rot) am westlichen Ortsrand von Wald, o.M.



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, Stand 01.06.2023, wird die Gemeinde Wald dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der Regionalplan der Region Regensburg 2011, Stand 10.12.2019, ordnet Wald als Grundzentrum ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu.

Die Änderungsflächen liegen weder innerhalb eines regionalen Grünzuges, landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, Vorranggebiet für Bodenschätze, Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung somit nicht entgegen.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wald, welcher am 20.12.2002 örtlich bekanntgemacht wurde, sind die Änderungsflächen als Dorfgebiet dargestellt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Girlletstraße“, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wurde, erfolgte eine „Berichtigung“ des Flächennutzungsplanes nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Hierbei wurden u.a. die Änderungsflächen in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO umgewandelt.

Die vorliegende Änderung entspricht in Umfang und Art der baulichen Nutzung weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald.

Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann weiterhin beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert werden.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Girlletstraße“, welcher am 06.08.2020 als Satzung beschlossen wurde und am 26.08.2020 Inkrafttrat.

Damit liegen die Flächen in einem überplanten Gebiet nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, welches in zwei Teilflächen unterteilt und durch eine private, verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendehammer erschlossen ist. Die beiden Teilflächen unterscheiden sich in der unterschiedlichen Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern. In beiden Teilflächen ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 0,8 festgesetzt.

Innerhalb der Änderungsflächen ist eine Bebauung ausschließlich mit Doppelhäusern und eine Baulinie zwischen den Doppelhaushälften festgesetzt.

## 4 Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Änderungen getroffen:

- Änderung der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 in eine maximal zulässige Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> aufgrund der geplanten Bebauung (Reihenhäuser)
- Ergänzung einer zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund der zusätzlich erforderlichen Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
- Streichung der festgesetzten maximalen Geschossflächenzahl aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit; die städtebauliche Ordnung kann weiterhin über die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Vollgeschosszahl ausreichend gewährleistet werden
- Änderung der zulässigen Bauweise von einem Doppelhaus in Hausgruppen aufgrund der geplanten Bebauung (Reihenhäuser)
- Streichung der Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen den Parzellen 3 und 4 aufgrund der neuen Festsetzung einer privaten Grünfläche (mit Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen)

- Klarstellende Formulierung zur Anwendung der Abstandsflächenregelungen der BayBO
- Klarstellung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl an Wohnungen je Wohngebäude aufgrund der geplanten Bebauung (Reihenhäuser mit mehreren Einzelgebäuden)
- Ergänzung einer maximalen Grundfläche und Bruttorauminhalt für die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung
- Zeichnerische und textliche Ergänzung von Flächen für Garagen, um die bauliche Entwicklung und Lage von Garagen aktiv zu steuern, die Entstehung eines zusammenhängenden „Riegels“ zu verhindern und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden; zusätzlich Ergänzung einer maximalen Grundfläche für die Errichtung von Garagen zzgl. Abstellräumen zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung
- Streichung der Festsetzung zur Angleichung der Grundstückshöhen benachbarter Parzellen aus Gründen der fehlenden Erforderlichkeit und somit Beurteilung nach der BayBO
- Streichung der Ausführung von Stützmauern als Trockensteinmauern aufgrund deren Platzbedarfs bei der Realisierung zugunsten des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und aus Gründen der Nachverdichtung
- textliche Ergänzung eines maximalen Abflussbeiwertes für untergeordnete Verkehrsflächen, um dem Untergrund ein Mindestmaß an Niederschlagswasser wieder zuzuführen, Versiegelungen zu vermeiden und zugunsten des schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Änderung der Festsetzungen zu geschnittenen Hecken, um eine größere Artenvielfalt zu ermöglichen
- Zeichnerische und textliche Ergänzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ mit dem Ausschluss von baulichen Anlagen, um die Entstehung eines zusammenhängenden „Riegels“ zu verhindern und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden
- Anpassung der bisherigen Festsetzungen an den Geltungsbereich der Änderung (u.a. Streichung der Festsetzungen zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
- Anpassung der textlichen Hinweise an den Geltungsbereich der Änderung und die bereits erfolgte Erschließung (u.a. Streichung der Hinweise zum Biotop)
- Ergänzung von Hinweisen zum Thema Bodenschutz aufgrund der Hinweise vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg und zugunsten des schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Zeichnerische Verkleinerung der festgesetzten Baugrenzen aufgrund des konkret vorliegenden Bauvorhabens
- Zeichnerische Streichung der festgesetzten Baulinie aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit bei Hausgruppen
- Anpassung der o.g. Änderungen in der Nutzungsschablone
- Zeichnerische und textliche Anpassung/Ergänzung der Parzellennummern aufgrund der geplanten Bebauung (Reihenhäuser mit jeweiligem Grundstück)

## 5 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (...)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Änderungsflächen liegen in einem überplanten Gebiet nach § 30 BauGB.

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkret vorliegendes Bauvorhaben geschaffen werden. Auf zwei für eine Doppelhausbebauung vorgesehenen Wohnbauflächen soll eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) ermöglicht werden.

Die Änderung dient als Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

Die Wohnbauflächen sind bereits erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.032 m<sup>2</sup> (0,2 ha). Damit kann der gesetzlich geforderte Höchstwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten werden.

Aus diesem Grunde wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB sowie ohne Anwendung des § 4c BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Erschließung

#### 6.1.1 Verkehrserschließung

Die Änderungsflächen sind über die erst kürzlich hergestellte, private Stichstraße, welche im Norden und Westen unmittelbar angrenzt, erschlossen.

Hierüber besteht Anschluss an die östlich gelegene Girlletstraße. Über diese besteht wiederum Anschluss an die Kreisstraße CHA25, welche den Hauptort Wald in Richtung Süden mit dem Ortsteil Roßbach bzw. der Staatsstraße St 2145 und der St 2650 sowie in Richtung Norden mit Reichenbach bzw. der St 2149 verbindet.

Die Bundesstraße B16 ist ca. 5,5 km nordwestlich entfernt.

### 6.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind bereits durch eine Ortsnetzerweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham in der Girlletstraße erschlossen. Der Druck ist ausreichend.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „An der Girlletstraße“ wurden die Parzellen für die geplanten Doppelhäuser mit je einem Halbanschluss versehen. Durch die Änderung des Bauplanes (gepl. dreiteilige Reihenhäuser) werden nun zwei zusätzliche Bauparzellen geschaffen, für die nachträglich je ein Hausanschluss zu erstellen ist. Die bestehenden Hausanschlüsse sind lagemäßig an die neue Parzellenaufteilung anzupassen, bzw. neu zu erstellen. Hierfür ist eine Sondervereinbarung bezüglich der Kostenübernahme zwischen den Kreiswerken Cham und dem Bauträger abzuschließen.

Zuständig für die Versorgung von Wald ist der Hochbehälter Roßbach mit einer Wasserspiegelhöhe von 595,20 m ü.NHN und einem Fassungsvermögen von 2.000 m<sup>3</sup>.

### 6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen wurden bereits im Trennsystem erschlossen. In der Girlletstraße besteht ein Mischwasserkanal, welcher das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen kann.

### 6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Änderungsflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrückungen (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 bereits bestehenden, privaten Niederschlagswasserkanal innerhalb der privaten Verkehrsfläche einzuleiten.

Das in den privaten Zisternen gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Dabei sind die Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung der Kreiswerke Cham zu beachten.

Das gesammelte Niederschlagswasser wird zunächst innerhalb der privaten Verkehrsfläche unterirdisch gesammelt und anschließend gedrosselt in den angrenzenden Mischwasserkanal in der Girlletstraße und in die Kläranlage der Gemeinde abgeleitet.

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

### 6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Änderungsflächen sind bereits durch einen Anschluss an bestehende Infrastrukturen im Umfeld erschlossen.

Die bestehende, nördlich angrenzende oberirdische 20 kV-Freistromleitung der Bayernwerk bleibt weiterhin erhalten. Hier ist ein Schutzabstand zur Bebauung von der Leitungssachse von beidseitig 8 m einzuhalten.

Im Süden befindet sich ein unterirdisches Stromkabel, welches ebenfalls bestehen bleibt und weiterhin durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

### 6.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

Die Änderungsflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die private Verkehrsfläche sowie der Wendehammer sind ausreichend dimensioniert.

### **6.1.7 Brandschutz**

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehende private Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.

Die gemeindliche Feuerwehr ist ausreichend ausgestattet und handlungsfähig, um im Bedarfsfall den Brandschutz zu gewährleisten.

Die Kreiswerke Cham können mittels eines Unterflurhydranten DN 80 ein Löschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden (= 800 l/min) aus der bestehenden Trinkwasserleitung in der privaten Stichstraße liefern. Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorgesehen, aber grundsätzlich möglich.

Vom Änderungsbereich gehen keine brandschutztechnischen Risiken aus.

## **6.2 Immissionsschutz**

### **6.2.1 Verkehr**

Auf die Änderungsflächen wirken bereits Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen „Girletstraße“, „Hauptstraße“ sowie der umliegenden Feldwege ein. Der hier entstehende Verkehrslärm ist jedoch aufgrund der geringen Verkehrsmengen als nicht erheblich einzustufen.

In etwa 300 m nordöstlicher Richtung liegt die Kreisstraße CHA 26, in etwa 1 km südlicher Richtung die Staatsstraße St 2650. Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Wald nicht statt.

### **6.2.2 Landwirtschaft**

Die weiter westlich der Änderungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wege 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.

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

### **6.2.3 Gewerbe**

Innerhalb der Siedlungsflächen von Wald bestehen neben Wohnnutzungen auch gemischte Nutzungen. Von diesen Nutzungen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

## **6.3 Naherholung**

Die Änderungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da zuvor eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Wander- oder Radwege sind von der Änderung nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Kinderspielplätze befinden sich in ca. 400 m südöstlicher Entfernung (Wutzldorfer Straße Ecke Sportplatz-Ringstraße) sowie in 420 m südlicher Richtung (Ahornstraße - Feldweg).

#### **6.4 Biotope**

Innerhalb der Änderungsflächen sind weder amtlich kartierte Biotopflächen, Feldgehölze noch andere Gehölzstrukturen vorhanden.

Weiter südwestlich befindet sich das amtlich kartierte (Flachland-)Biotop Nr. 6840-0073. Es sind keine negativen Auswirkungen der Änderung auf das Biotop zu erwarten.

#### **6.5 Natur- und Landschaftsschutz**

Die Änderungsflächen befinden sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

In ca. 115 m westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung der zugehörigen Schutzziele zu erwarten.

FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

#### **6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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 sind.

§ 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 „Prüfliste 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 sowie der bebauten Siedlungsflächen im Umfeld nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsflächen selbst, die ackerbaulich genutzt wurden, 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 Wohnbebauungen sowie Infrastrukturen wie Straßen und Freileitungen im Umfeld vorhanden sind und die Änderungsflächen hiervon bereits geprägt sind.

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes (u.a. Mindestbegrünung der privaten Flächen) schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

## 6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen keine detaillierten Informationen über den Bodenaufbau, dessen Beschaffenheit, zu Grundwasserabständen oder ein Bodengutachten vor.

Nach Informationen der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen im Bereich der Änderungsflächen fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.

Laut der Geologischen Karte von Bayern 1:500.000 liegt der Änderungsbereich in der geologischen Einheit „Granit“ mit mittel- bis grobkörnigen, z. T. porphyrischem Granit aus dem Perm bis Karbon.

Aufgrund der Nähe der Änderungsflächen zu den westlichen Wasserflächen sowie der Topografie der Flächen kann von einem geringen Grundwasserabstand ausgegangen werden.

Eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vermutlich nicht möglich.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

## 6.8 Wasser

Die Änderungsflächen liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem HQ100 oder HQextrem-Gebiet.

Der westliche Teil der Änderungsflächen liegt in einem wassersensiblen Bereich. Die Lage und Umgrenzung des wassersensiblen Bereiches sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Änderungsflächen liegen im 60-Meter-Bereich des Großen Heinzelbachs (Gewässer III. Ordnung). Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG besteht an diesem Gewässer nicht. Eine Genehmigungspflicht für die Bauleitplanung ergibt sich ebenfalls nicht.

## 6.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt.

## 6.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.