

# PRÄAMBEL

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 BayBO erläßt der Gemeinderat folgende

## SATZUNG

### § 1

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Wohngebiet "Watzfeld" in der Fassung vom 08.06.1998 ist beschlossen.

### § 2

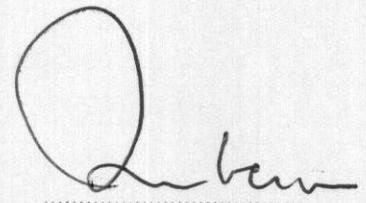
Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans – Planzeichnung und textliche Festsetzung mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit Bekanntmachung der Genehmigung und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

### § 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Grafenwiesen, 06. Aug. 1998



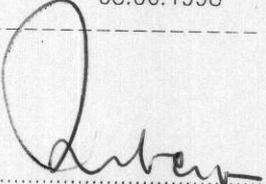
  
.....  
1. Bürgermeister

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2(1) BauGB					12.08.1996
BEKANNTMACHUNG gem. § 2(1) BauGB					29.08.1996
BÜRGERBETEILIGUNG gem. § 3(1) BauGB	vom	20.05.1997	bis		20.06.1997
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE gem. § 4(1) BauGB	vom	08.05.1997	bis		20.06.1997
BILLIGUNGSBESCHLUSS					26.01.1998
AUSLEGUNG gem. § 3(2) BauGB	vom	24.04.1998	bis		25.05.1998
SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 BauGB					08.06.1998

Grafenwiesen, ..... **06. Aug. 1998**



  
 .....  
 1. Bürgermeister

Mit Bescheid vom 13.10.1998, AZ 50.610/B.Nr. 10.1.9., hat das Landratsamt Cham die Bebauungsplansatzung "Watzfeld" genehmigt.

Der Bebauungsplan "Watzfeld" wurde am 09.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

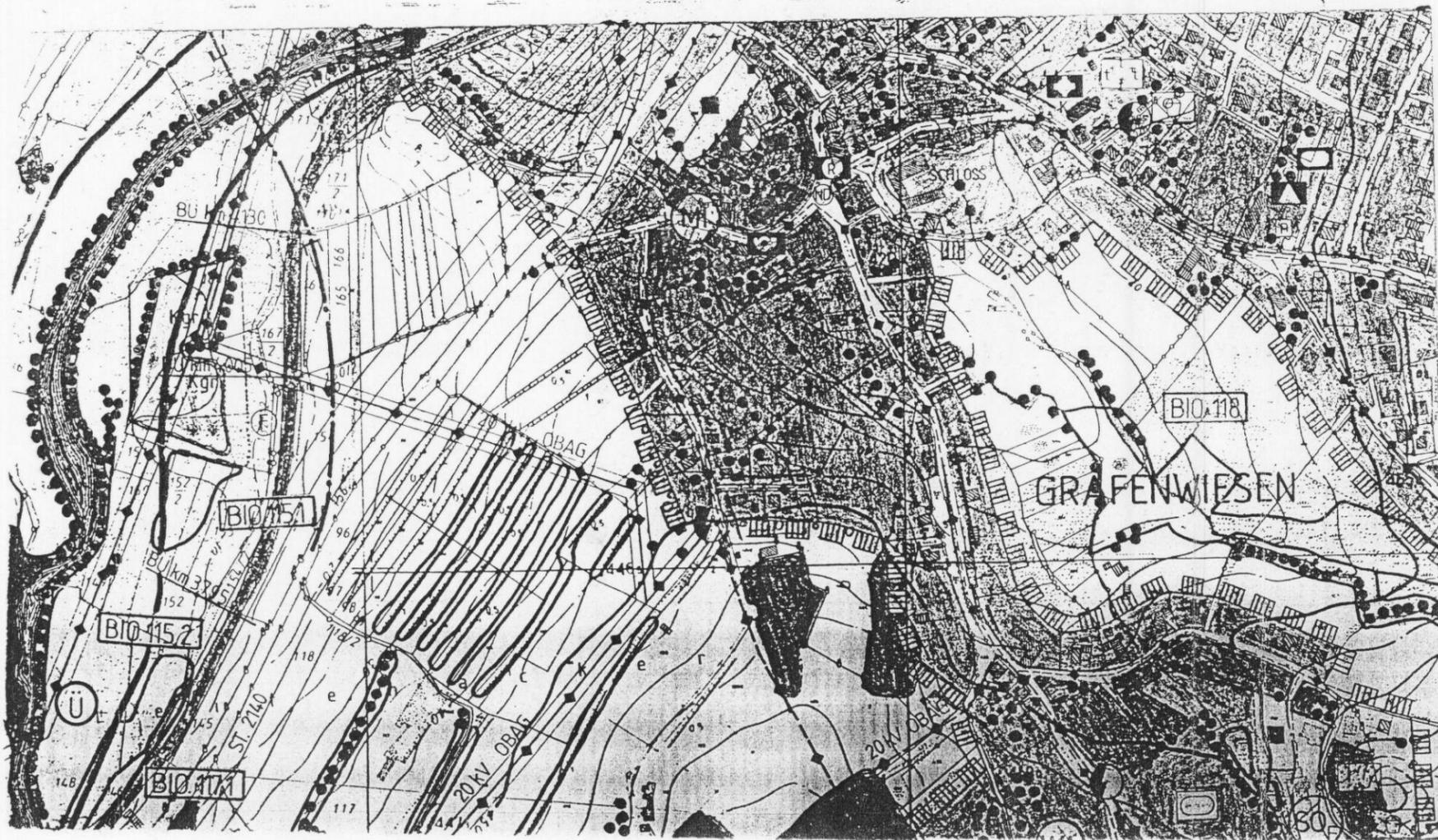
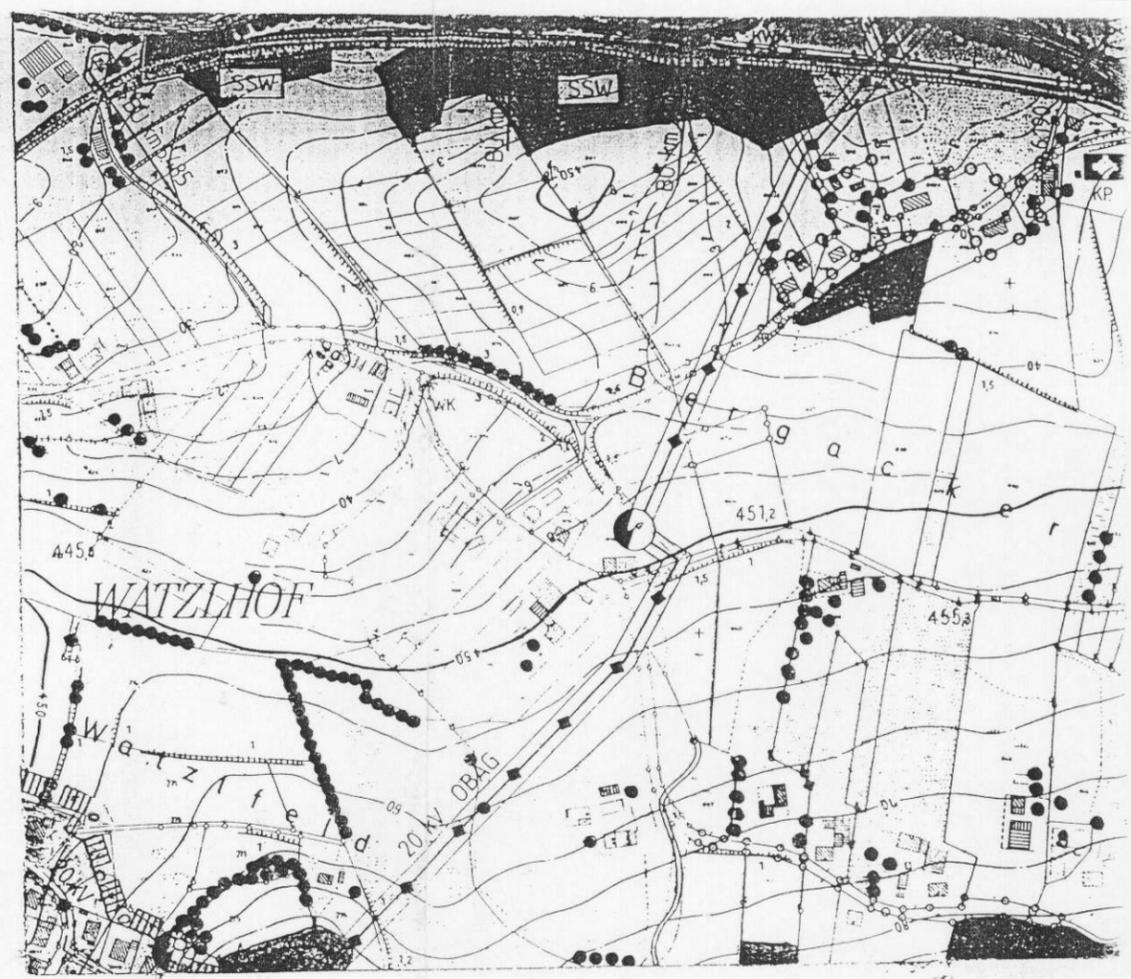
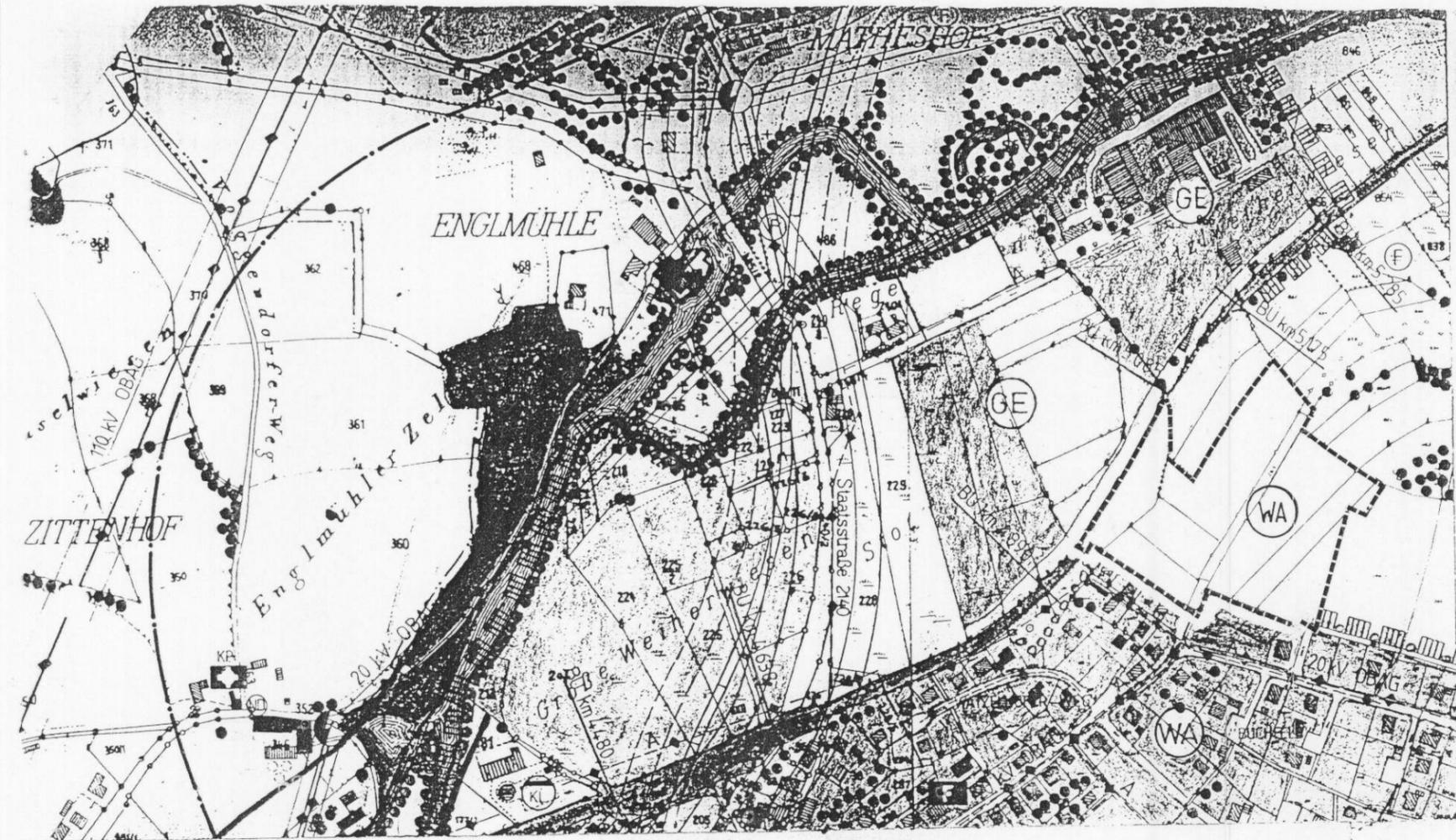
Auf die Vorschriften des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Grafenwiesen, ..... **1.1. Dez. 1998**



  
 .....  
 1. Bürgermeister

Aufgestellt: Grafenwiesen, .....



AUSZUG AUS  
DEM FLÄCHEN-  
NUTZUNGSPLAN  
M 1:5000

1	<u>Nutzungsart</u>	Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt
2	<u>Bauweise</u>	Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO festgesetzt
3	<u>Gestaltung</u>	
	Firstrichtung:	Die Baukörper sind entlang der im Plan vorgegebenen Firstrichtung anzuordnen (eindeutig längere Gebäudeseite entlang der Firstrichtung). Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite (Traufe zu Giebel) muß mind. 5 : 4 betragen. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens
	Baukörper:	Die Baukörper sind schlicht und sachlich zu gestalten. Gestalterisches, geschmäckerliches Beiwerk wird nicht zugelassen. Unmotivierte, formalistische Vor- und Rücksprünge sind zu vermeiden.
	Dachform:	Satteldach (Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig)
	Dachneigung:	28° - 32°
	Dachdeckung:	Deckung kleinteilig (Pfannen- oder Falzziegel), Farbe ziegelrot Material: Ton oder Betonstein Dachbegrünungen sind erwünscht
	Dachgauben:	Dachgauben sind im inneren Drittel der Dachfläche als Satteldachgauben oder als abgescleppte Gauben zugelassen
	Dachüberstände bei Wohngebäuden:	Ortgang: 0,70 - 1,20 m Traufe: 0,70 - 1,20 m (bei Balkonen bis max. 1,60 m zulässig)
	Wandhöhe über natürlichem Gelände:	Gemessen an der Talseite der Gebäude von Oberkante nat. Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand und dem oberen Abschluß der Dachhaut E+D max. 4,95 m talseitig E+1+D max. 6,95 m talseitig, mit Kniestock U+E max. 6,10 m talseitig jedoch ohne Kniestock

Fassade:

Die Fassaden können verputzt oder mit Holz verkleidet werden. Es wird eine senkrechte, gedeckelte Schalung empfohlen. Alle Fassaden sind in heller, zurückhaltender Farbgebung zu gestalten.

Holz- und untergeordnete Metallkonstruktionen sind zulässig.

Balkone:

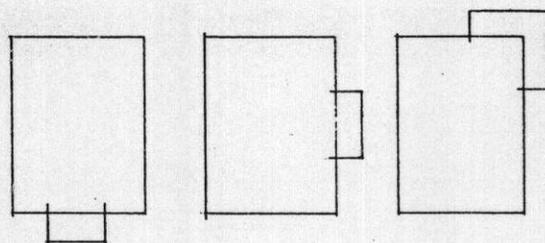
Balkone sind vor die Fassade zu hängen bzw. zu stellen. Geländer sind schlicht zu gestalten (z.B. senkrechte Verbretterung).

An- und Ausbauten:

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie sich gestalterisch dem Hauptgebäude unterordnen.

Erker:

Erker sind nur zulässig, wenn sie sich formal unterordnen bzw. sich schlüssig aus der architektonischen Gesamtform ableiten. Erker sind nur in rechteckiger Grundrißgeometrie zulässig, wie z.B.



Farbsockel:

max. 0,30 m über dem Niveau des natürlich verlaufenden Geländes. Die Farbe des Sockels darf sich von der Fassadenfarbe nicht absetzen.

#### 4 Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung, Dachdeckung (Begrünung ist immer zulässig) und Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.

Die Stauräume vor den Garagen dürfen mit Pergolen überdacht werden, die Gestaltung der Zäune ist darauf abzustellen. Garagen dürfen auch bei verputztem Hauptgebäude mit Holz verschalt werden (senkrechte, überdeckelte Schalung). Garagentore sollten in Holz gestaltet werden.

Die Tiefe der Garagenzufahrten muß mind. 5 m betragen.

Die Wandhöhe der Garagen darf im Mittel 3 m nicht übersteigen (bei weniger als 3 m Grenzabstand max. 3 m Wandhöhe). Der Dachüberstand darf an der Traufe max. 80 cm, am Ortgang max. 30 cm betragen.

Bei Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, die über das reine Wohnen hinausgehen, sind evtl. erforderliche zusätzliche Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

Stauräume dürfen nicht zugerechnet werden.

## 5 Einfriedungen

- a) Zäune entlang öffentlicher Straßen und Wege müssen um 0,5 m von der straßenseitigen Grenze zurückgesetzt werden. Zäune dürfen hier nur innerhalb oder hinter der Bepflanzung errichtet werden (Höhe max. 1,00 m).  
Zäune entlang öffentlicher Straßen dürfen nur als Lattenzäune (stehende Anordnung) ohne Sockel errichtet werden.
- b) Rückwärtige u. seitliche Einfriedungen sind mit Holz-(stehende Lattenzäune) oder Maschendrahtzäunen (Höhe max. 1,20 m) ohne Sockel vorzunehmen. Die Anlage von geschnittenen Hecken entlang der Straßen und freien Landschaft ist unzulässig. Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind unbedingt mit heimischen Pflanzen (aus der Pflanzliste) zu hinterpflanzen.
- c) Garagenvorplätze (Stauräume) dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

## 6 Mauern

Auf die Errichtung von Mauern und Geländeterrassierungen sollte nach Möglichkeit verzichtet werden (entlang öffentlicher Straßen und Wege und entlang von Grenzen unzulässig).  
Unbedingt erforderliche Stützmauern dürfen nur als Trockenmauern ausgeführt werden. Die zulässige Höhe darf max. 0,60 m betragen.

## 7 Oberflächengestaltung und Beläge

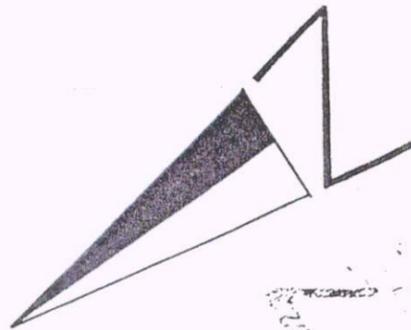
Die Befestigung von Gehwegen, Garagenvorplätzen, Stellplätzen und Einfahrten ist mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. wassergebundener Wegedecke, breitfugigem Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrasen oder Kies vorzunehmen.

## 8 Bodenschutz

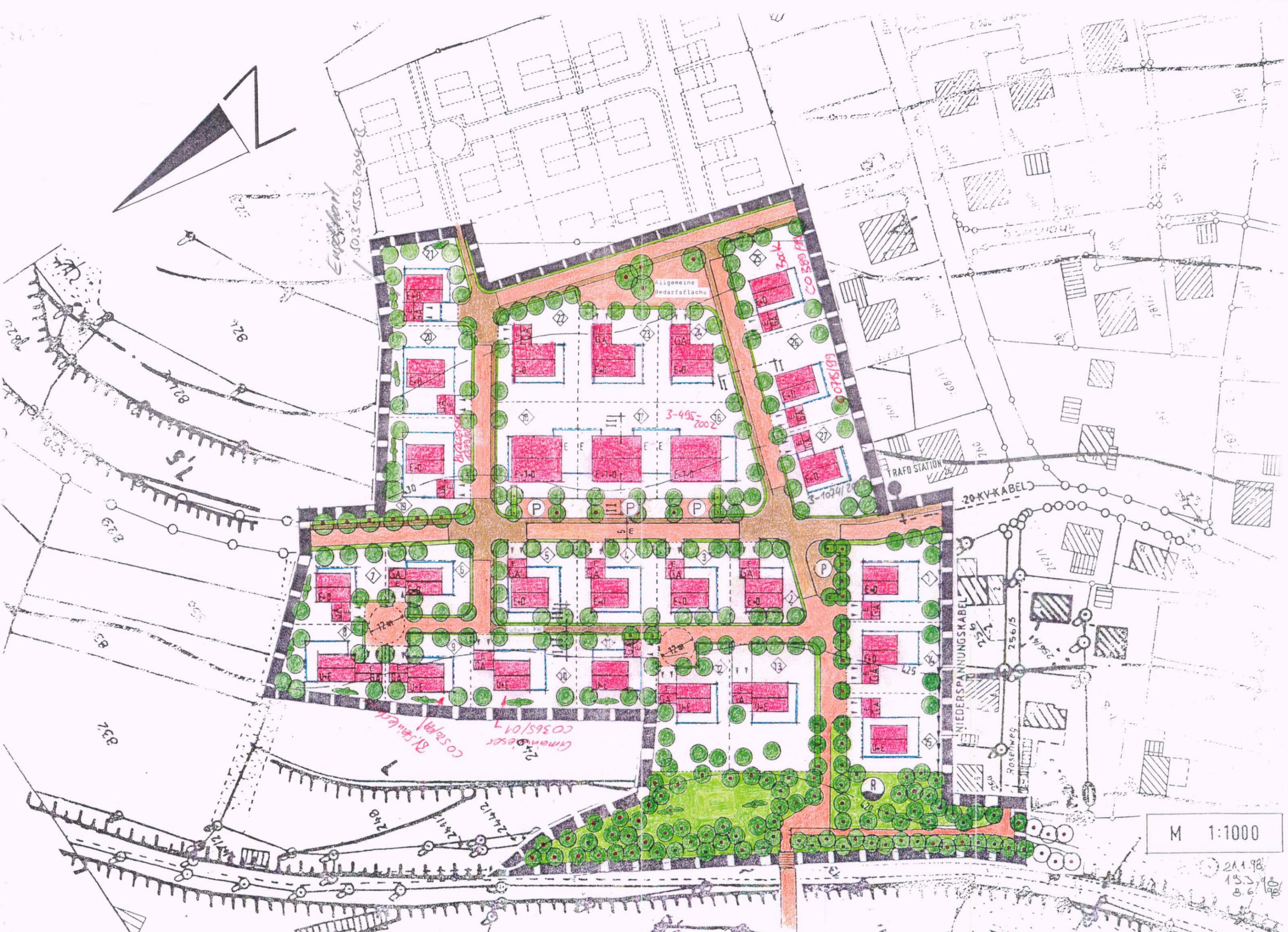
Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln; wasserdurchlässige Deckschichten sind zu bevorzugen.

## 9 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur entlang der Erschließungsstraße mit einer max. Größe von 1 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis zu einer Höhe von 3 m (Oberkante) über dem Gelände angebracht werden.



Engelhart  
150.3-1530-2004



Allgemeine  
Bedarfsfläche

Gemeinschaftsbesitz  
CO365/017

300k  
CO380/018

3-495-2002

076199

TRAFO STATION

20KV-KABEL

NIEDERSpannungskabel

ROSENWEG

M 1:1000

21.1.98  
15.3.98  
8.6.98



1 Geltungsbereich



2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (1990)  
Anlagen nach Abs. 3 sind ausgeschlossen

3 Maß der baulichen Nutzung

U + E

zulässig  
Hängeschoß als Vollgeschoß + Erdgeschoß  
GRZ = max. 0,4      GFZ = max. 0,8

E + D

zulässig  
Erdgeschoß + Dachgeschoßausbau  
GRZ = max. 0,4      GFZ = max. 0,8  
Das Dachgeschoß kann als Vollgeschoß ausgebaut werden.

E + 1 + D

zulässig  
Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoßausbau  
GRZ = max. 0,4      GFZ = max. 1,2  
Das Dachgeschoß kann als Vollgeschoß ausgebaut werden

4 Bauweise

offene Bauweise  
Abstand der Garagen zur benachbarten Grundstücksgrenze  
jedoch i. d. Regel 1 m (Baulinie) nach § 22 Abs. 4 BauNVO  
bzw. Grenzbebauung



Baugrenze



Baulinie

SD

Satteldach

5 Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen/Aufpflasterung



Straßenbegrenzungslinie,  
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Fußweg  
Fußwege dürfen ausschließlich in wasserdurchlässiger  
Bauweise ausgeführt werden.

6 Grünordnung



Öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün



Pflanzgebot für Bäume auf öffentlichem Grund  
(wie im Bebauungsplan dargestellt)



Pflanzgebot für Bäume auf Privatgrund  
(wie im Bebauungsplan dargestellt)



Gehölzpflanzung auf Privatgrund



Gehölzpflanzung auf öffentlichem Grund



Kinderspielplatz



öffentl. Parkplatz

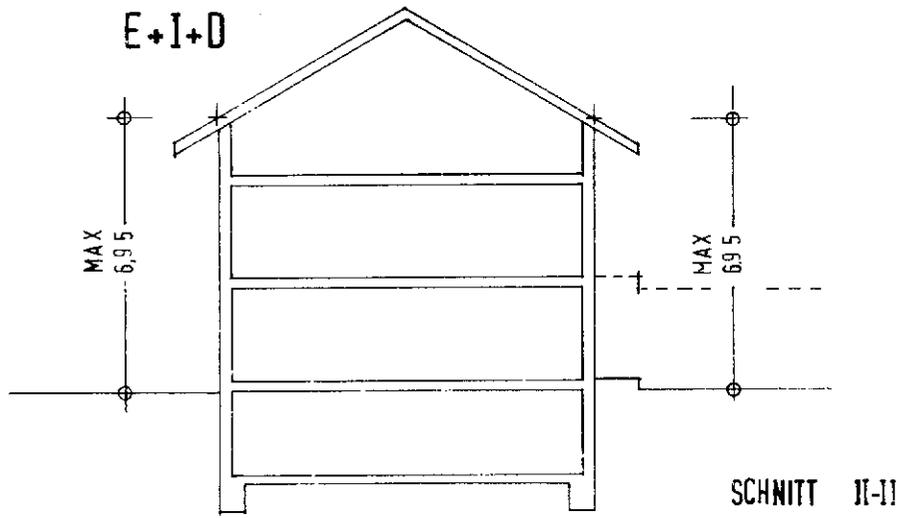
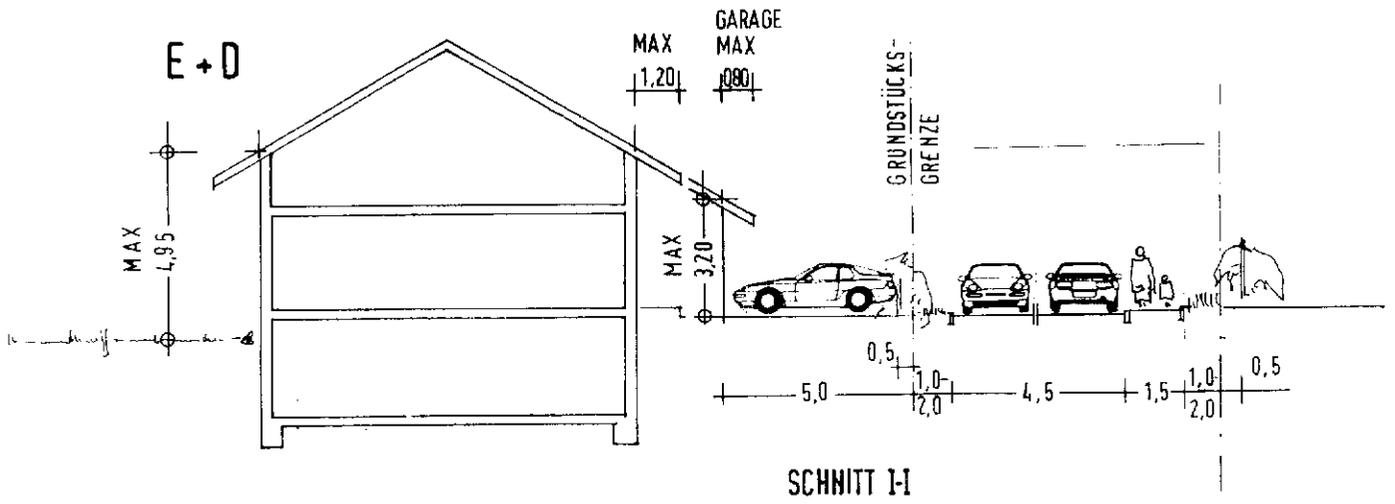


Regenrückhaltezisterne bzw. -becken

7 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

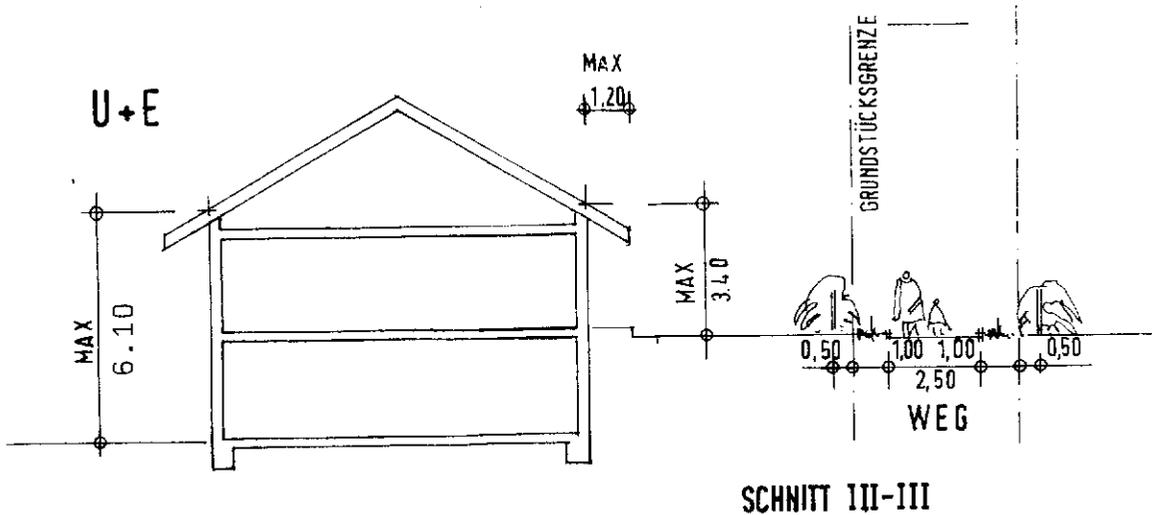


Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung



**REGELSCHNITTE**

**M 1:200**



## 1 Pflanzgebote

### 1.1 Öffentliche Flächen

Die öffentlichen Grünflächen und die beiderseits der Erschließungsstraßen angeordneten ca. 1 m breiten Grünstreifen sind mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil (RSM 7.1.2.) einzusäen und durch 2–3malige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

Auf den öffentlichen Flächen sind an den festgesetzten Stellen Bäume aus der Pflanzliste zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang > 16 – 18  
Stellplätze sind durch großkronige Bäume zu überstellen, zu gliedern und aufzulockern, so daß mind. je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu stehen kommt.

### 1.2. Privatgärten

Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen jedoch mindestens 3 Stück pro Grundstück).

Pflanzqualität: Solitär, Stammbusch oder Hochstamm

Zusätzlich sind gruppenartige Strauchpflanzungen mit einheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Auf Grundstücken ohne im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebote ist mindestens einer dieser Bäume an der Straßenseite des Grundstücks zu pflanzen, möglichst an Einfahrten oder Eingängen.

Gehölzpflanzungen müssen aus Arten der Pflanzliste bestehen.

Die Anlage von geschnittenen Hecken entlang der Straßen und freien Landschaft ist unzulässig. Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind unbedingt mit heimischen Pflanzen (aus der Pflanzliste) zu hinterpflanzen.

Mit dem Eingabeplan ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Die Bepflanzung ist spätestens im Jahr nach der Bezugsfertigkeit des Wohnhauses durchzuführen.

Allgemein ist nach Art. 47 ABGB für Pflanzen mit mehr als 2 m Wuchshöhe ein Grenzabstand von 2 m einzuhalten, falls der Nachbar dies verlangt.

Dies gilt nicht für Angrenzung an öffentliche Grundstücke.

## 2 Pflanzverbote

Pflanzverbot gilt für alle Nadelgehölze. Weiterhin besteht Pflanzverbot für alle Cotoneaster-Arten als flächige Pflanzung größer als 1 m<sup>2</sup> und für alle Nadelgehölze als Hecke.

BÄUME:

Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Betula pendula  
 Carpinus betulus  
 Fraxinus excelsior  
 Juglans regia  
 Prunus avium  
 Quercus robur  
 Salix-caprea  
 Sorbus aucuparia  
 Tilia cordata  
 sowie alle robuste Obstsorten als Hochstämme

Spitz-Ahorn  
 Berg-Ahorn  
 Hängebirke  
 Hainbuche  
 Gemeine Esche  
 Walnuß  
 Vogel-Kirsche  
 Stiel-Eiche  
 Sal-Weide  
 Eberesche  
 Winterlinde

STRÄUCHER:

Corylus avellana  
 Crataegus laevigata  
 Crataegus monogyna  
 Lonicera xylosteum  
 Lonicera nigra  
 Prunus padus  
 Prunus spinosa  
 Rosa canina  
 Rosa pendulina  
 Sambucus nigra  
 Sambucus racemosa  
 Viburnum opulus

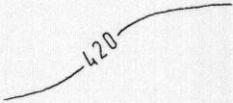
Hasel  
 Zweigriffeliger Weißdorn  
 Eingriffeliger Weißdorn  
 Blaue Heckenkirsche  
 Schwarze Heckenkirsche  
 Trauben-Kirsche  
 Schlehe  
 Hundsrose  
 Alpen-Rose  
 Schwarzer Holunder  
 Trauben-Holunder  
 Gemeiner Schneeball

KLETERPFLANZEN:

Alle verfügbaren Arten



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Höhenlinie

250

Flurstücksnummer



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten  
baulichen Entwicklung (Parzellierung)



Parzellennummer



Niederspannungskabel

## TEXTLICHE HINWEISE

### 1 Landwirtschaft

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- a) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- b) Staubimmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- c) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr

### 2 Solarenergie

Solaranlagen auf den Dächern sind grundsätzlich zugelassen und erwünscht. Eine gestalterisch befriedigende Lösung ist jeweils nachzuweisen.

- 3 Die Möglichkeit der Versickerung nicht belastetem Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist erwünscht.  
Die Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. Gartenbewässerung, Autowaschen usw.) wird empfohlen.

### 4 Straßenbeleuchtung

Im Bereich der Außenbeleuchtung sollten nur insektenunschädliche Lampen eingesetzt werden.

### 5 Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das OBAG-Regionalzentrum Kötzting, in 93444 Kötzting, Zeltendorfer Weg 11, Tel: (09941) 9 52-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Die Bauwilligen sind auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

Damit die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen koordiniert werden können, ist das OBAG-Regionalzentrum mindestens 3 Monate vorher zu verständigen.

## 6 Verkehr

Mit der Einführung des regionalen Taktfahrplanes Bayern hat sich der Eisenbahnbetrieb auf der Strecke Kötzing-Lam erheblich verstärkt. Dies könnte dazu führen, daß sich künftig Anwohner durch den Verkehrslärm und durch die zahlreichen Achtungssignale (§ 11 EBO) gestört fühlen. Es ist daher zu empfehlen, geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Der tägliche regelmäßige Zugverkehr wird derzeit von 06:00 Uhr bis 23:00 Uhr abgewickelt; weitere Ausdehnungen sind möglich. Bei Baumaßnahmen können auch Nachtfahrten stattfinden.

Für Schäden, die dem Besitzer durch den Bahnbetrieb erwachsen (Funkenflug, Erschütterungen, Geruchs- und Lärmbelästigungen), stehen diesem bzw. seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen die Eisenbahn zu; für solche Schäden hat der jeweilige Besitzer selbst aufzukommen.

Oberflächenwasser darf nicht in den Bahngraben eingeleitet werden.

Sichtflächen sind entsprechend dem Eisenbahnkreuzungsgesetz einzuhalten.

## 7 Ökologie

Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswasser anzustreben.

Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierzu erforderlich.

Der Bau von Regenwasserzisternen auf Privatgrund wird empfohlen.

## 8 Deutsche Telekom

Der Beginn der Bauarbeiten ist 6 Monate vor Beginn bei der Telekom anzuzeigen.

## 9 Feuerschutz

Auf das "Merkblatt - Bebauungsplan" KBR/LRA-Sg. 30.3 wird ausdrücklich hingewiesen.