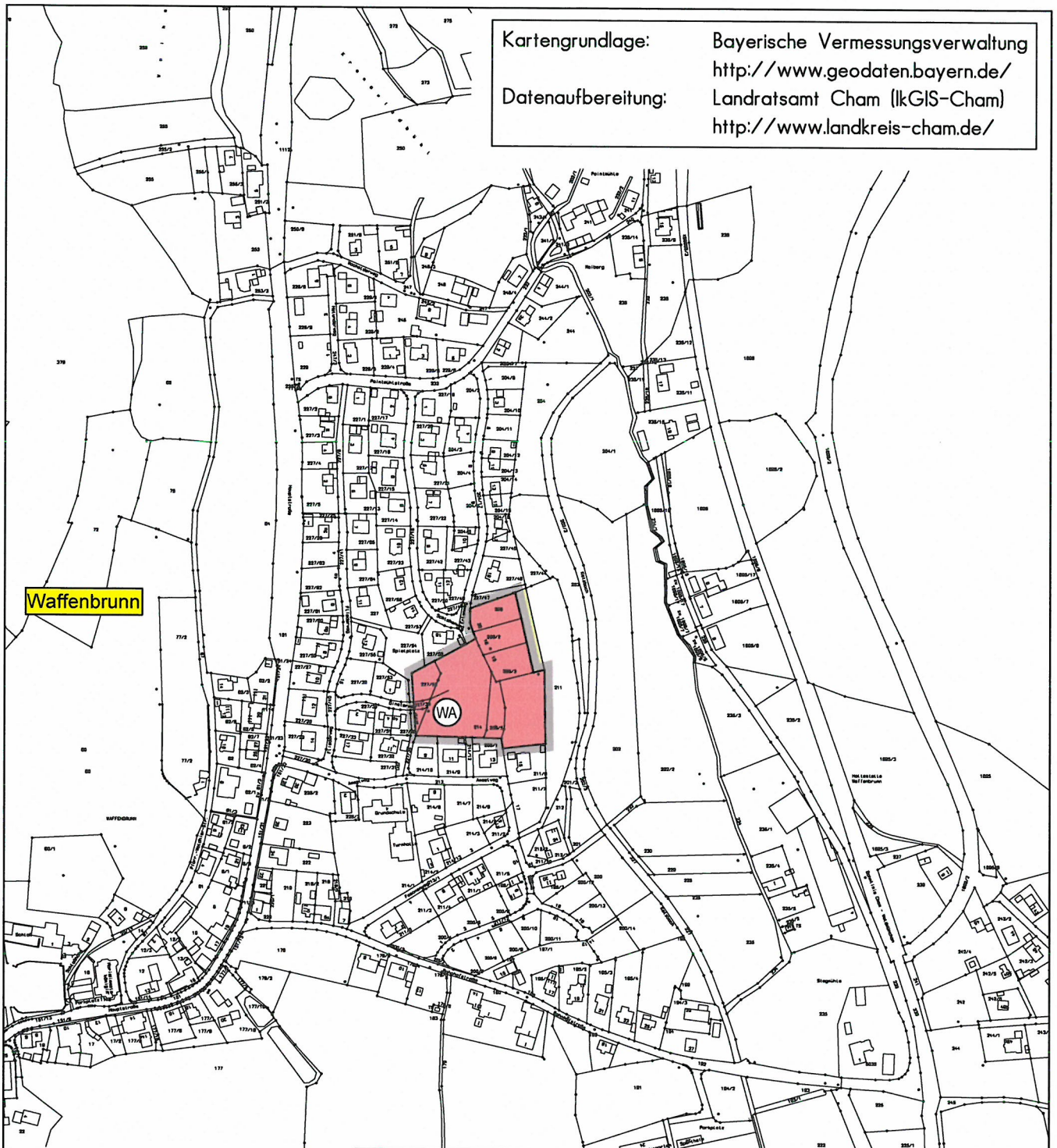
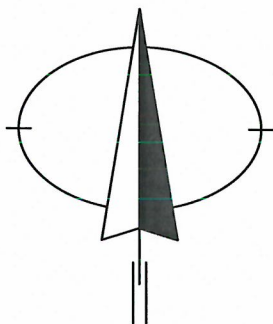


Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de/>
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IktGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>



Waffnbrunn

WA



Übersichtslageplan 4. Änderung des Bebauungsplanes "Waffnbrunn Ost"

M 1:5000

J. POSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de



Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de/>
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IKGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>

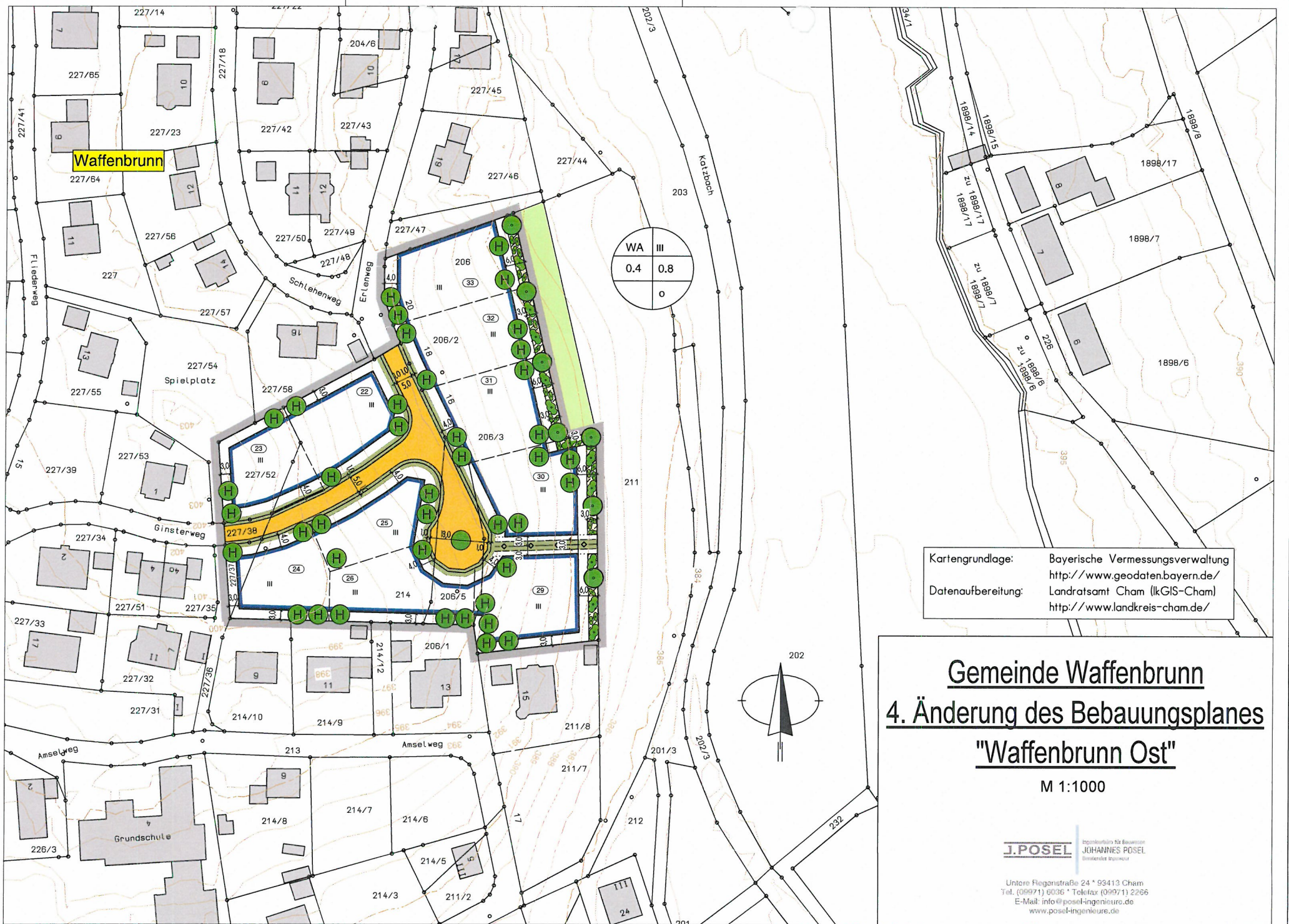
Rechtsgültiger Bebauungsplan 4. Änderung des Bebauungsplanes

"Waffenbrunn Ost"

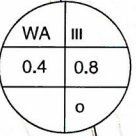
M 1:1000

J. POSEL Ingenieurkammer für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Bauingenieur

Untere Regenstraße 24 • 93413 Cham
 Tel. (09971) 6036 • Telefax (09971) 2266
 E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de



Waffenbrunn



Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung
<http://www.geodaten.bayern.de/>
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (IKGIS-Cham)
<http://www.landkreis-cham.de/>

Gemeinde Waffenbrunn

4. Änderung des Bebauungsplanes

"Waffenbrunn Ost"

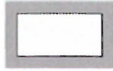
M 1:1000

J. POSEL Ingenieur für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Betriebsleiter Bauwesen

Untere Reganstraße 24 * 93413 Cham
 Tel. (09971) 6036 * Telefax (09971) 2266
 E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

A. Planliche Festsetzungen

1. Baugrenze

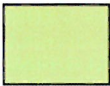


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung Des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ (Änderungsbereich)

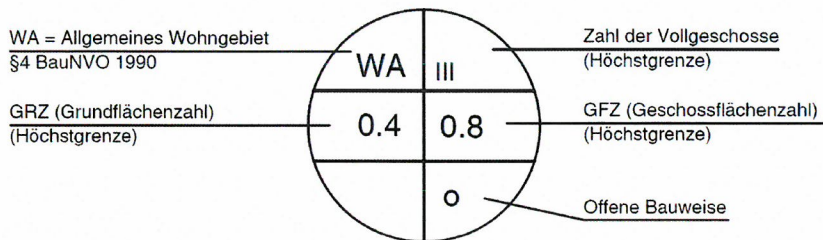
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (PlanzV 90)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)



Flächen für die Landwirtschaft



3. Baulinien, Baugrenzen (PlanzV 90)



Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (PlanzV 90)

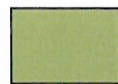


Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

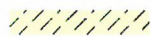


Öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverkehrsflächen)

5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (PlanzV 90)



Öffentliche Grünflächen



privater Eingrünungstreifen zur Baugebietseingrünung



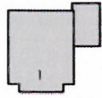
geplante private Bäume
(innerhalb privatem Eingrünungstreifen)



geplante Gehölzpflanzung
(innerhalb privatem Eingrünungstreifen)

B. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(zur 4. Änderung des Bebauungsplans)



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Betriebs- und Nebengebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Vorgeschlagener Grenzverlauf



Höhenschichtlinien



Parzellennummer



Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater Gartenfläche
(Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0 m)



Schutzstreifen für Ver- und Entsorgung
(Wohngebäude im Schutzstreifen sind nicht zulässig),
insbesondere Bäume und Bauwerke irgendwelcher Art auf den Leitungen
nicht und beiderseits nur mit drei Meter Abstand von der Leitungs-
grabenmitte anzupflanzen bzw. zu errichten

3.7 Geländegestaltung Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Geländeaufschüttungen und Terrassierungen sowie die Errichtung von Stützmauern sind nur in einer Höhe von max. 1 m gestattet. Stützmauern dürfen nur als Trockenmauern aus Natursteinen errichtet werden.

3.8 Wasserdurchlässige Befestigung Hauszugänge, Garagenzufahrten, Stellflächen, Freisitze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen: z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-, Splittdecke, Porenpflaster

4. Grünordnung

4.1 Die unbebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. In den Bauvorlagen ist die Grünordnung der nicht bebauten Flächen auf dem Baugrundstück darzustellen.

4.2 Durchgrünung Die einzelnen Parzellen sind ansprechend zu durchgrünen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume oder auch Obstbaumhochstämme einschließlich Walnuss zu pflanzen (Hausbäume).

4.3 Eingrünung Zur Eingrünung ist entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 29, 30, 31, 32, 33 ein 3m breiter Grünstreifen aus heimischen Laubhölzern (Bäumen und Sträuchern) anzulegen und zu pflegen. Der Eingrünungsstreifen ist aus einem mindestens 3-reihigen Gehölzstreifen herzustellen, je lfd. 10 m sind mindestens 20 Sträucher und je ein Baum zu pflanzen.

Pflanzliste (Vorschlag)

Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Linde, Spitzahorn, Esche, Kastanie, Obstbäume, Wildobstgewächse

ergänzende Begrünung mit:

Kleinbäumen: z.B. Hainbuche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Eberesche

Sträucher: Haselnuss, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkäppchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Hainbuche, Wildrose, Ohrweide, Faulbaum, Felsenbirne, Weißdorn.

Folgende landschaftsfremde Pflanzenarten dürfen nicht verwendet werden:

I. Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z.B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.

II. Alle Gehölze mit unnatürlichen hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel (sowie alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaexyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*), sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*)).

III. Der Nadelholzanteil darf 10% nicht überschreiten.

Zur Einbindung in die Landschaft ist die Bepflanzung der Baugebietsränder im Bereich der Grundstücke zwingend erforderlich. Diese Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Bezug der jeweiligen Häuser erfolgt sein.

- 4.4 Schutz des Mutterbodens Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten (Mieten bis 1,2 m Höhe) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 4.5 öffentliches Grün Die Erschließungsstraßen erhalten eine befestigte Breite von 5,00 m. Beiderseits der Fahrbahn wird ein jeweils 1,00 m breiter Grünstreifen mit Schotterrassen angelegt. Am Ende der Wendefläche wird in der mittig liegenden Verkehrsinsel eine Linde (*Tilia cordata* H 14/16) gepflanzt.

D. Textliche Hinweise

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Waffenbrunn Ost" gelten ausschließlich die planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Waffenbrunn Ost".

- Bodenfunde: Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten ist jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
- Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Waffenbrunn zu verständigen.
- Ver- Entsorgung: Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der befestigten Wegeflächen im Straßenbegleitgrün oder in den öffentlichen Grünflächen zu verlegen.
- Planunterlagen: Amtliche Flurkarte des Vermessungsamtes, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet. Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

F. Satzung

Nach §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 der Bayer. Bauordnung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Waffenbrunn die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Waffenbrunn Ost" in der Fassung vom ...10. Juli 2014 als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Waffenbrunn Ost“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Änderungen ergeben sich aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil.

§3 Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Waffenbrunn, den ... - 8. Aug. 2014
Gemeinde Waffenbrunn

Sauer
.....
Saurer (1. Bürgermeister)

G. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn hat in seiner Sitzung am 11.06.14 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.14 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Waffenbrunn, den - 8. Aug. 2014
Gemeinde Waffenbrunn

Saurer
Saurer (1. Bürgermeister)

2. Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.05.14 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.06.14 bis 08.07.14 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 17.06.14 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert wird (§ 13 BauGB).



Waffenbrunn, den - 8. Aug. 2014
Gemeinde Waffenbrunn

Saurer
Saurer (1. Bürgermeister)

3. Behörden- und Trägerbeteiligung

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.05.14 einschließlich der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.14 bis 04.07.14 beteiligt.



Waffenbrunn, den - 8. Aug. 2014
Gemeinde Waffenbrunn

Saurer
Saurer (1. Bürgermeister)

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss vom 30.07.14 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.14 als Satzung beschlossen.



Waffenbrunn, den - 8. Aug. 2014
Gemeinde Waffenbrunn

Saurer
Saurer (1. Bürgermeister)

5. Ausfertigung

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 10.07.14.....ausgefertigt.



- 8. Aug. 2014

Waffenbrunn, den
Gemeinde Waffenbrunn

Sauer
Saurer (1. Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom 30.07.14.....wurde am 08.08.14.....gem. § 10 Abs. 3 BauGB orts-
üblich bekanntgemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Waffenbrunn Ost“ und die Begrün-
dung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Waffenbrunn
zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der
Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB
ist hingewiesen worden.



- 8. Aug. 2014

Waffenbrunn, den
Gemeinde Waffenbrunn

Sauer
Saurer (1. Bürgermeister)