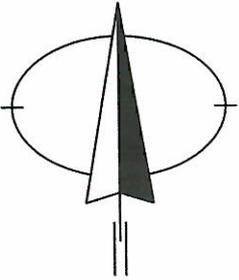
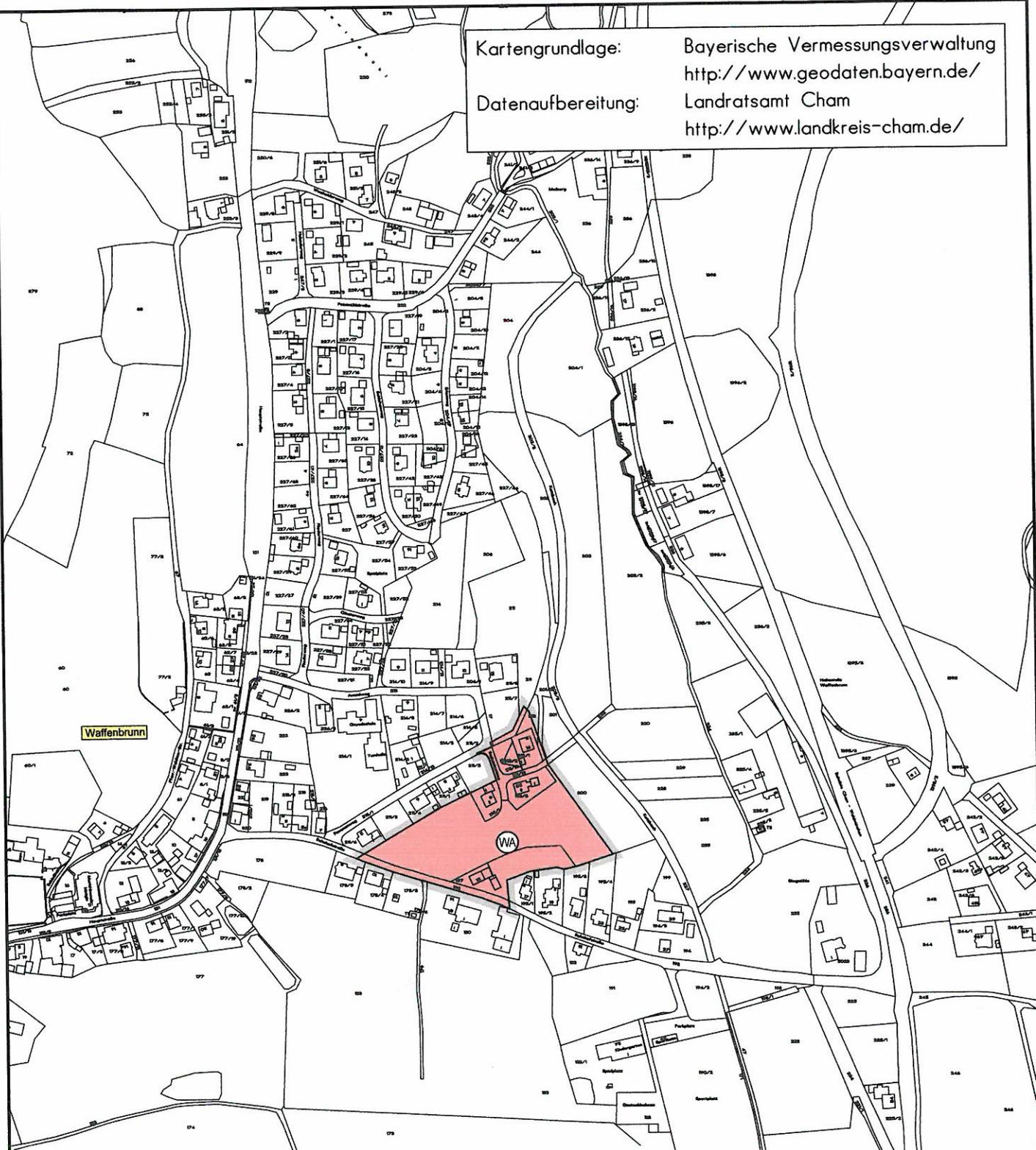


Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung  
<http://www.geodaten.bayern.de/>  
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham  
<http://www.landkreis-cham.de/>



# Übersichtslageplan

## 3. Änderung des Bebauungsplanes

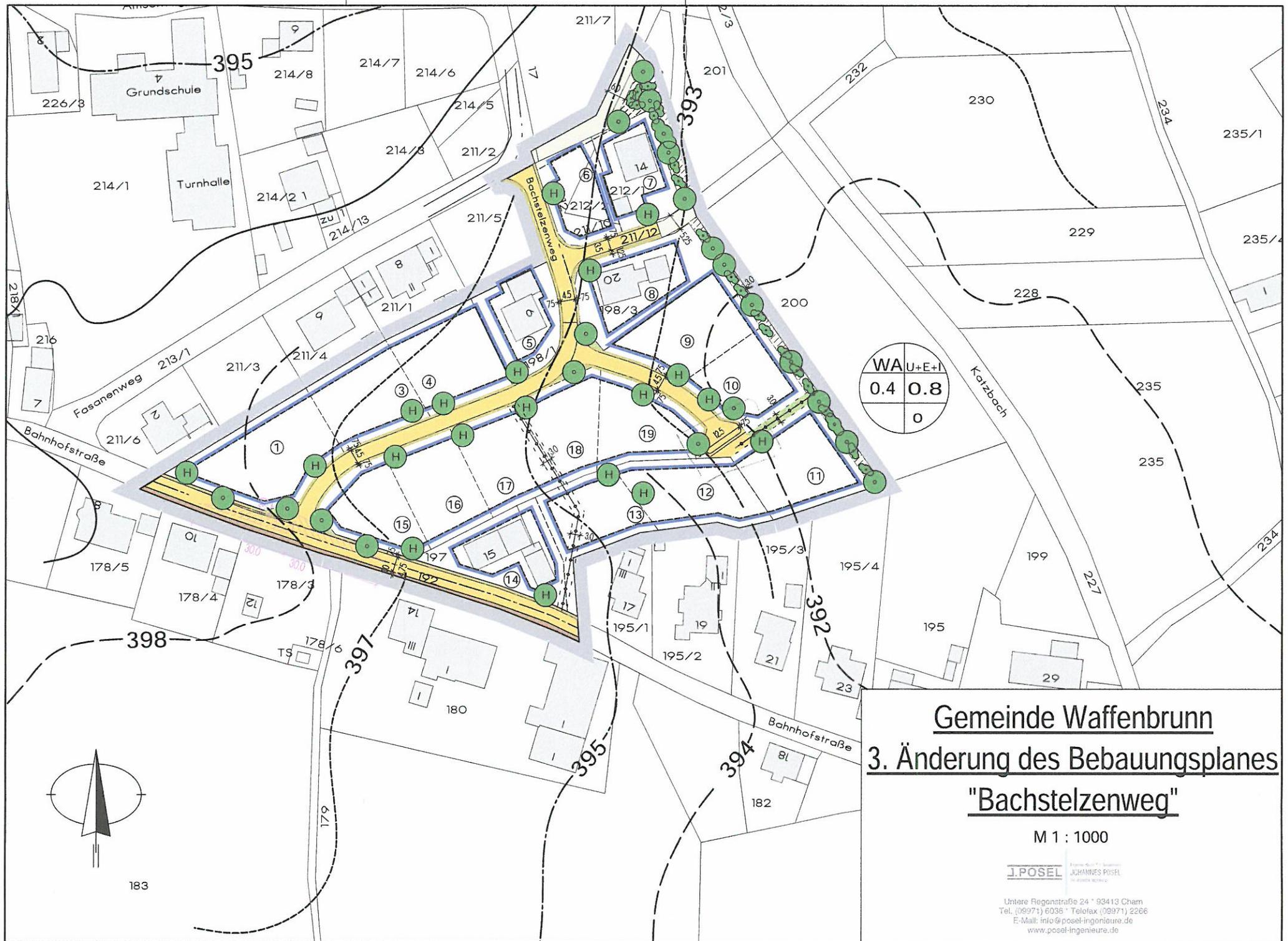
### "Bachstelzenweg"

M 1 : 5000

**J. POSEL** Ingenieurturn für Bauwesen  
JOHANNES POSEL  
Betalander Ingenieur

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





**Gemeinde Waffenbrunn**  
**3. Änderung des Bebauungsplanes**  
**"Bachstelzenweg"**

M 1 : 1000

**J. POSEL** Planungsbüro  
**JOHANNES POSEL**  
in Partnerschaft

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

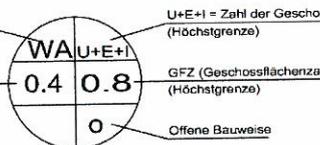
# A. Planliche Festsetzungen

## 1. Baugrenze

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung Des Bebauungsplanes „Bachstelzenweg“ (Änderungsbereich)

## 2. Art der baulichen Nutzung (PlanzV 90)

- 2.1  Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990) in offener Bauweise

- 2.2 
  - WA = Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO 1990
  - U+E+1 = Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
  - GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)
  - GFZ (Geschoßflächenzahl) (Höchstgrenze)
  - Offene Bauweise

- 2.3 Bei Einzelhäusern dürfen höchstens 3 Wohnungen errichtet werden

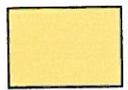
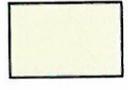
## 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **U+E+I** Zahl der Vollgeschoße (§ 20 BauNVO) maximal
- 3.2 max. Grundflächenzahl 0,4  
max. Geschoßflächenzahl 0,8  
(§ 17 BauNVO)

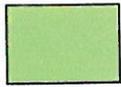
## 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (PlanzV 90)

- 4.1  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

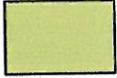
## 5. Verkehrsflächen (PlanzV 90)

-  Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverkehrsflächen)
-  Öffentliche Verkehrsfläche (Öffentlicher Wiesenweg)
-  Gehweg

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



Öffentliche Grünflächen



Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)



Private Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern  
privater Eingrünungsstreifen (Baugebietseingrünung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)



Zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich

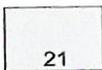
## 7. Bauliche Gestaltung nach Art 81 BayBO

7.1

Eine Firstrichtung ist nicht vorgegeben

## B. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(zur 3. Änderung des Bebauungsplans)



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Betriebs- und Nebengebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Vorgeschlagener Grenzverlauf



Gemeindegrenze



Höhenschichtlinien



Parzellennummer



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



Einzutragendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen mit Schutzstreifen  
(Wohngebäude im Schutzstreifen nicht zulässig)



Von der Bebauung freizuhaltendes Sichtdreieck

## C. Textliche Festsetzungen

Nach §9 BauGB und Art. 81 BayBO

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 27.03.2003 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes „Bachstelzenweg“ der Gemeinde Waffenbrunn im Landkreis Cham in der Fassung der mit Bekanntmachung vom 28.03.2011 in Kraft gesetzten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Bachstelzenweg“ mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

Die Ausdehnung des Bebauungsgebietes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Teilfläche von 192, 197, 197/1, Teilfläche von 200, 198/1, 198/3, Teilfläche von 211/12, 211/10, 212/2, 212/1, Teilfläche von 212, Teilfläche von 211.

Die Straßenführung wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung geändert.

Die Grenzen der Parzellen 1, 3, 4, 10, 11, 12, 17, 18 und 19 werden entsprechend der zeichnerischen Darstellung geändert. Parzelle 2 entfällt.

Die Baugrenzen der Parzellen 1, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18 und 19 werden entsprechend der zeichnerischen Darstellung geändert.

Um einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen eine optische Trennung zu erreichen, wird das Wohngebiet an der Ostseite durch einen neu anzulegenden privaten Grünstreifen aus Büschen, Sträuchern, und Bäumen eingegrünt. Der Grünstreifen ist als privater Grünstreifen anzulegen.

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan „Bachstelzenweg“ in der Fassung der bisherigen 2. Änderung unberührt.

## E. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes "Bachstelzenweg" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bachstelzenweg“ 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 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bachstelzenweg“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Waffenbrunn, den .....  
Gemeinde Waffenbrunn

3. Juni 2013

*Platzer*  
.....  
Platzer (2. Bürgermeister)

## F. Verfahrensvermerke

### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn hat in seiner Sitzung am 15.03.2013 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bachstelzenweg“ im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Waffenbrunn, den 03.06.2013  
Gemeinde Waffenbrunn

*Platzer*  
.....  
Platzer (2. Bürgermeister)

### 2. Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.04.2013 wurde mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.04.2013 bis 17.05.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 09.04.2013 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung geändert wird (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).



Waffenbrunn, den 03.06.2013  
Gemeinde Waffenbrunn

*Platzer*  
.....  
Platzer (2. Bürgermeister)

### 3. Behörden- und Trägerbeteiligung

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 05.04.2013 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 18.04.2013 bis 17.05.2013 beteiligt.

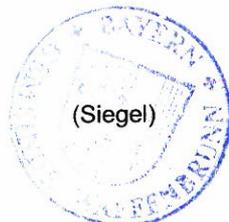


Waffenbrunn, den 03.06.2013  
Gemeinde Waffenbrunn

*Platzer*  
.....  
Platzer (2. Bürgermeister)

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss vom 31.05.2013 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.2013 als Satzung beschlossen.



Waffenbrunn, den 03.06.2013  
Gemeinde Waffenbrunn

*Platzer*  
.....  
Platzer (2. Bürgermeister)

5. Ausfertigung

Das Original dieses Bebauungsplans wurde am 31.05.2013 ausgefertigt.



Waffenbrunn, den 03.06.2013  
Gemeinde Waffenbrunn

*Platzer*  
.....  
Platzer (2. Bürgermeister)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom 31.05.2013 wurde am 03.06.2013 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Bachstelzenweg“ und die Begründung 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.



Waffenbrunn, den 03.06.2013  
Gemeinde Waffenbrunn

*Platzer*  
.....  
Platzer (2. Bürgermeister)