

Legende: A. Planliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO 1990) in offener Bauweise

2. Gebäude

I+D Als Höchstgrenze Erdgeschoss und Dachgeschoss (I+D) mit Angabe der Färbung, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.
U+H+D Als Höchstgrenze Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+H+D) mit Angabe der Färbung, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann.
 Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Färbung und der Zufahrt

3. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
 — Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)
 — Öffentlicher Wasserweg
 — Gehweg

4. Grünordnung

— Grünstraßen Einfahrten bei an der Grenze zusammengebauten Garagen
 — Öffentliche Grünfläche
 — Straßenbegleitgrün (Schotterterrassen)
 — Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (Baugeländeseitigung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)
 — Zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich

5. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauBO)
 — Baugrenze
 — Grenzlinie zwischen Einfahrten bei an der Grenze zusammengebauten Garagen

— Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern (Baugeländeseitigung mit Pflanzstandorten für heimische Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)
 — Zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich

WA I+D U+H+D
 0.4 0.8
 O

B. Planliche Hinweise

21 Bestehendes Wohngebäude
 Bestehendes Betriebs- und Nebengebäude
 211/1 Bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

— Vorgezeichneter Grenzverlauf
 — Gemeindegrenze
 — Höhengichtlinien
 — Parzellennummer

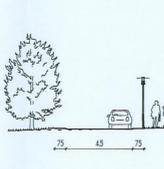
— Standortvorsicht für private Hausbäume auf privater Gartenterrasse (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2,0m)
 — einzuwartendes Leitungsrecht für Abwasserleitungen mit Schutzstreifen (Wohngebäude im Schutzstreifen nicht zulässig)
 — Von der Bebauung freizuhaltendes Sichtdreieck

— Kinderspielfläche

Regelbeispiele

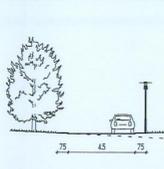
M 1 : 200

Schnitt A - A (Beispiel I+D)



Dachneigung: Satteldach 28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°
 Dachdeckung: naturrote Dachsteine

Schnitt B - B (Beispiel U+H+D)



Dachneigung: Satteldach 28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°
 Dachdeckung: naturrote Dachsteine

C. Bisherige Textliche Festsetzungen

Nach §9 BauBO und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
 Gebäude in Ausführung I+D und U+H+D, wobei Unter- und Obergeschosse als Vollgeschosse ausgebaut werden können.
 1.2 Zugelassen sind bei Wohngebäuden höchstens drei Wohnungen, bei Doppelhaushälften höchstens zwei Wohnungen.
 1.3 Nicht zugelassen sind Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (§1 Abs. 6 BauNVO wird angewandt).
 1.4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) = 0.4
 Maximale Geschosflächenzahl (GFZ) = 0.8

2. Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

2.1 Stellplätze, Anzahl Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. drei Stellplätze und mit drei Wohnungen mind. vier Stellplätze nachzuweisen.
 2.2 Gemeinsame Garagen an Grundstücksgrenze Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen von mind. 50cm je Grundstück anzulegen.
 2.3 Aufstellfläche Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m.
 2.4 Befestigte Flächen innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen sind mit versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z. B. Pflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrasen, ...)

3. Grünordnung, Geländemodellierung

3.1 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 3.2 Innerhalb des Planungsbereiches und in den freien Randzonen sind einheimische, standortgerechte Laub- und Obstbäume sowie Stäucher in kleinen Gruppen oder als Hecke zu pflanzen. Pflanzliste siehe unter 'D. Textliche Hinweise'.
 3.3 Berankung Die Berankung von fensterlosen Mauerwerk ab 15m ist festgesetzt, die Berankung von Wänden und Mauern ist erwünscht. Für das Planungsbereich geeignet sind alle Efeuarten, wilde Wein, Obstpalme, Gelblieb, ...
 3.4 Müllabfuhrplätze sind mit Holzschuttschichten, Peripolen oder anderen Rankgeräten zu umfassen und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
 3.5 Geländemodellierung, Stützmauern Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 120cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingetieft werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 80cm Höhe mit einem Grenzabstand von mind. 1,0m zulässig. Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländegrenzung erfordert.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Putzdächer zulässig; Pfette sind mittig zum Baukörper auszuliegen. Zweifeldziegel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen.
 4.1.1 Dachart
 4.1.2 Dachneigung: 28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°
 4.1.3 Dachdeckung Aus naturroten Dachsteinen
 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten Zulässig als Dachgauben mit max. 1,5m² Ansichtfläche ab 35° Dachneigung; Abstand vom Ortsgang mind. 3,0m. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
 4.1.5 Dachbestand - giebelseitig ohne Balkon max. 0,90m
 - giebelseitig mit Balkon max. 1,50m
 - traufseitig ohne Balkon max. 1,10m
 - traufseitig mit Balkon max. 1,50m
 4.1.6 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen.

4.2 Baukörper und Außenwände

4.2.1 Grundverhältnisse Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einrishte (z. B. Loggien) auszubilden. (Bei Einzelhäusern Traufseite - Giebelseite mind. 1,2 : 1) Länge Gebäude max. 11,0m Länge Traufseite bei Doppelhaushälften max. 12,0m
 4.2.2 Anbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. 1/3 der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
 4.2.3 Wandhöhen Die max. Wandhöhe von neuem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Aussenkante Dachhaut darf betragen bei: - I+D 4,80m bergseitig 4,80m, talseitig 7,00m
 - U+H+D bergseitig 4,80m, talseitig 7,00m
 - Nebengebäude + Garagen 3,80m
 - Grenzgaragen 3,00m (im Mittel)
 4.2.4 Massivbauweise Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen.
 4.2.5 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalungen in ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
 4.2.6 Nebengebäude und Anbauten Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.
 Es gilt die Bayerische Bauordnung (d. h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3,0m entfernt zu errichten).
 Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an der Grenze bestehende Gebäude anzuschließen.
 4.2.7 Balkone Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
 4.3 Abstellflächen Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.
 4.4 Aussenwerbung Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstklebende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,80m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen.
 4.5 Einfriedung Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlaten- und Hainichenzäune, senkrecht gelagert, zulässig. Zaunfelder vor Zaunposten 0,10m niedriger als Zaunbarkante. Höhe des Zaunes über Straßenbarkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

4.6 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlaten- und Hainichenzäune, senkrecht gelagert, zulässig. Zaunfelder vor Zaunposten 0,10m niedriger als Zaunbarkante. Höhe des Zaunes über Straßenbarkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

4.7 Balkone

Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

4.8 Abstellflächen

Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

4.9 Aussenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstklebende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,80m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen.

4.5 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlaten- und Hainichenzäune, senkrecht gelagert, zulässig. Zaunfelder vor Zaunposten 0,10m niedriger als Zaunbarkante. Höhe des Zaunes über Straßenbarkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

4.6 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlaten- und Hainichenzäune, senkrecht gelagert, zulässig. Zaunfelder vor Zaunposten 0,10m niedriger als Zaunbarkante. Höhe des Zaunes über Straßenbarkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

C. Änderung von Textlichen Festsetzungen

Nach §9 BauBO und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
 Gebäude in Ausführung I+D und U+H+D, wobei Unter- und Obergeschosse als Vollgeschosse ausgebaut werden können.
 1.2 Zugelassen sind bei Wohngebäuden höchstens drei Wohnungen, bei Doppelhaushälften höchstens zwei Wohnungen.
 1.3 Nicht zugelassen sind Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (§1 Abs. 6 BauNVO wird angewandt).
 1.4 Maximale Grundflächenzahl (GRZ) = 0.4
 Maximale Geschosflächenzahl (GFZ) = 0.8

2. Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

2.1 Stellplätze, Anzahl Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. drei Stellplätze und mit drei Wohnungen mind. vier Stellplätze nachzuweisen.
 2.2 Gemeinsame Garagen an Grundstücksgrenze Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen von mind. 50cm je Grundstück anzulegen.
 2.3 Aufstellfläche Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m.
 2.4 Befestigte Flächen innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen sind mit versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z. B. Pflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrasen, ...)

3. Grünordnung, Geländemodellierung

3.1 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
 3.2 Innerhalb des Planungsbereiches und in den freien Randzonen sind einheimische, standortgerechte Laub- und Obstbäume sowie Stäucher in kleinen Gruppen oder als Hecke zu pflanzen. Pflanzliste siehe unter 'D. Textliche Hinweise'.
 3.3 Berankung Die Berankung von fensterlosen Mauerwerk ab 15m ist festgesetzt, die Berankung von Wänden und Mauern ist erwünscht. Für das Planungsbereich geeignet sind alle Efeuarten, wilde Wein, Obstpalme, Gelblieb, ...
 3.4 Müllabfuhrplätze sind mit Holzschuttschichten, Peripolen oder anderen Rankgeräten zu umfassen und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
 3.5 Geländemodellierung, Stützmauern Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 120cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingetieft werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 80cm Höhe mit einem Grenzabstand von mind. 1,0m zulässig. Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländegrenzung erfordert.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer Dachform: Satteldach (SD) bei Haupt- und Nebengebäuden; Zugelassen werden Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt- und Putzdach (nicht zugelassen werden Flachdächer).
 4.1.1 Dachart
 4.1.2 Dachneigung: Für die vorgeannten Dachformen für Haupt- und Nebengebäude gilt eine Dachneigung von 12° bis 38°. Bei der Ausbildung von Dachgauben ist eine Dachneigung von 35° bis 38° einzuhalten.
 4.1.3 Dachdeckung Material: Dachziegel und Blechdeckung, Farbe nur rot, ausgedehnt sind insbesondere die Farben blau, schwarz und grün.
 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten Zulässig als Dachgauben mit max. 1,5m² Ansichtfläche ab 35° Dachneigung; Abstand vom Ortsgang mind. 3,0m. Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
 4.1.5 Dachbestand Es bestehen keine Einschränkungen.
 4.1.6 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen. Ausgestandene Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.

4.2 Baukörper und Außenwände

4.2.1 Grundverhältnisse Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einrishte (z. B. Loggien) auszubilden. (Bei Einzelhäusern Traufseite - Giebelseite mind. 1,2 : 1) Länge Gebäude max. 11,0m Länge Traufseite bei Doppelhaushälften max. 12,0m
 4.2.2 Anbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. 1/3 der Länge der Außenwand nicht überschreiten.
 4.2.3 Wandhöhen Die max. Wandhöhe von neuem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Aussenkante Dachhaut darf betragen bei: - I+D 4,80m bergseitig 4,80m, talseitig 7,00m
 - U+H+D bergseitig 4,80m, talseitig 7,00m
 - Nebengebäude + Garagen 3,80m
 - Grenzgaragen 3,00m (im Mittel)
 4.2.4 Massivbauweise Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen.
 4.2.5 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalungen in ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
 4.2.6 Nebengebäude und Anbauten Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.
 Es gilt die Bayerische Bauordnung (d. h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3,0m entfernt zu errichten).
 Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an der Grenze bestehende Gebäude anzuschließen.
 4.2.7 Balkone Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.
 4.3 Abstellflächen Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.
 4.4 Aussenwerbung Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstklebende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,80m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen.
 4.5 Einfriedung Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlaten- und Hainichenzäune, senkrecht gelagert, zulässig. Zaunfelder vor Zaunposten 0,10m niedriger als Zaunbarkante. Höhe des Zaunes über Straßenbarkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

4.6 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlaten- und Hainichenzäune, senkrecht gelagert, zulässig. Zaunfelder vor Zaunposten 0,10m niedriger als Zaunbarkante. Höhe des Zaunes über Straßenbarkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

4.7 Balkone

Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

4.8 Abstellflächen

Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

4.9 Aussenwerbung

Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Selbstklebende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,80m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen.

4.5 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlaten- und Hainichenzäune, senkrecht gelagert, zulässig. Zaunfelder vor Zaunposten 0,10m niedriger als Zaunbarkante. Höhe des Zaunes über Straßenbarkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

4.6 Einfriedung

Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlaten- und Hainichenzäune, senkrecht gelagert, zulässig. Zaunfelder vor Zaunposten 0,10m niedriger als Zaunbarkante. Höhe des Zaunes über Straßenbarkante max. 0,80m. Sockel sind nicht erlaubt. Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

E. Begründung

1. Lage

Die Gemeinde Waffenbrunn liegt ca. 4km nördlich der Kreisstadt Cham im Landkreis Cham.

2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschluss an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz. Die gestalterische Ausgestaltung der Baugrundstücke ist Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Hinweis und Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssetzung sichergestellt werden. Mit der vorliegenden Planung soll durch entsprechende baurechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz einer landschaftsbezogenen Bauweise im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (incl. der 7. Änderung) der Gemeinde Waffenbrunn ist das neue Baugebiet als 'Allgemeines Wohngebiet (AW)' ausgewiesen.

5. Erfordernisse der Planungstellung

Die Ausführung des Bebauungsgebietes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 197, 198, 200, 211, 212 und Teillflächen von 201, 202 und 203, Gemarkung Waffenbrunn.

6. Hinweise zur Grünplanung

Um einen gefälligen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und zu den landschaftlichen Nutzflächen eine optische Trennung zu erreichen, wird das Wohngebiet an der Ostseite durch einen neu anzulegenden Grünstreifen aus Büschen, Sträuchern und Bäumen eingegrenzt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §49 ff. BauBO sind erforderlich, um die Grundstücke zu parzellieren und die öffentlichen Flächen abzuzeichnen.

8. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor, da kein Bodengutachten vorliegt. Aufgrund der im Nachbarbereich bereits durchgeführten Baumaßnahmen ist mit sandigen, mit Steinen durchsetzten Lehmböden und mit Hang-, Schotter- und Grundwasser zu rechnen.

9. Größe des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 19 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ausreichend großen Grundstücken geplant. Es entstehen hier ca. 25 neue Wohnungen für insgesamt 50 Einwohner.

10. Ver- und Entsorgung

Die Fläche des Bruttoausmaßes beträgt ca. 1,86 ha (Geltungsbereich des Bebauungsplans). Von dieser Fläche entfallen ca. 0,35 ha auf befestigte Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünfläche. Hiernach beträgt das Nettoverbaulichkeit ca. 1,31 ha.

11. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplans wird in mehreren Bauabschnitten in den Jahren 2023 bis 2026 erfolgen.

12. Eingriffsregelung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem zugehörigen Ausgleichsbaubeauungsplan vom 20.03.2003 festgesetzt und dargestellt.

F. Erschließungskostenannahme

(Brutto, ohne Grunderwerb und Nebenkosten)

Strassen, öffentliche Flächen	240m x 4,82	=	115.880 €
Kabelbau, Straßenbeleuchtung	pacht	=	19.500 €
Mischwasserkanal	290m x 200.00	=	60.320 €
Gefällekanäle bzw. Rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0,80m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen.	198m x 560.00	=	10.840 €
Wasserleitungen	290m x 112.00	=	29.000 €
Hauseschleusen (Vestibell)	198m x 450.00	=	8.910 €
Grünflächenanpflanzung, Bäume	pacht	=	3.430 €
Kosten für Ausgleichsflächen	pacht	=	16.000 €
Erschließungskosten		=	284.000 €

Satzung

Nach §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 der Bayer. Bauordnung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Waffenbrunn den Bebauungsplan "Bachstelzenweg" in der Fassung vom 24.03.2011 als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§2 Bestandteil der Satzung

Die Änderung ergibt sich aus den textlichen Änderungen.

§3 Inkrafttreten

Die Änderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 1 BauBO).

Waffenbrunn, den 24.03.2011
 Gemeinde Waffenbrunn

Platzler (2. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

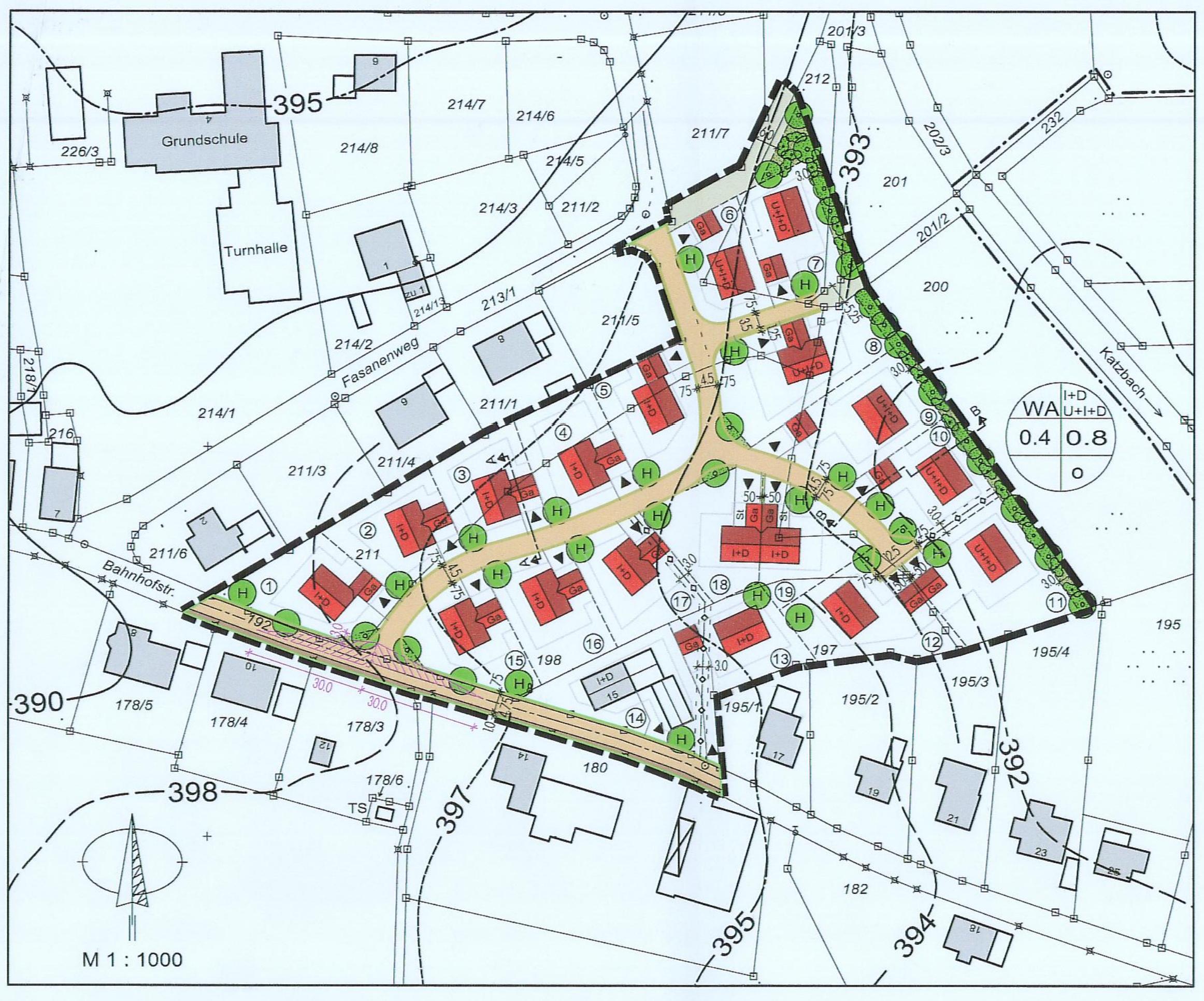
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2010 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 14.12.2010 öffentlich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauBO).

Waffenbrunn, den 28.03.2011
 Gemeinde Waffenbrunn

Platzler (2. Bürgermeister)

Waffenbrunn, den 28.03.2011
 Gemeinde Waffenbrunn

Platzler



Gepfl. Grundstücksgrenze

Grundstückszufahrt

Straßenbegrenzungslinie

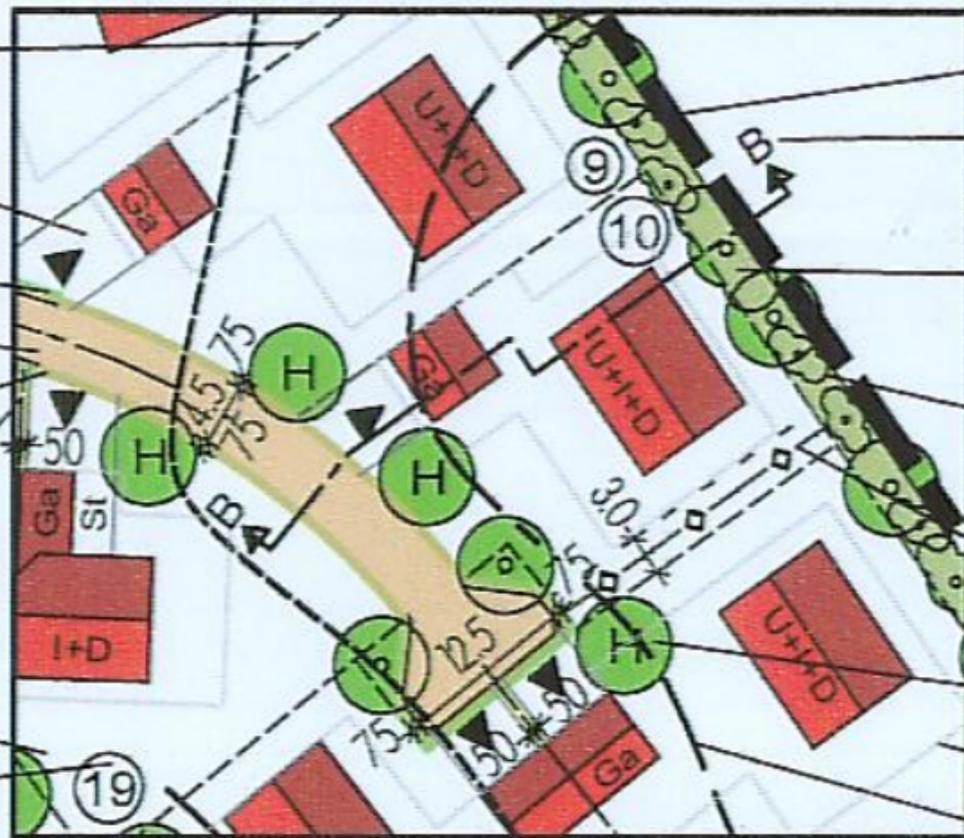
Öffentl. Verkehrsfläche

Straßenbegleitgrün

Grünstreifen zwischen Einfahrten bei an der Grenze zusammengebauten Garagen

best. Grundstücksgrenze

Parzellennummer



Umgrenzung des Bebauungsplans

Schnittführung Regelbeispiel

Öffentl. Bäume und Sträucher

Baugebietseingrünung

Leitungsrecht mit Schutzstreifen

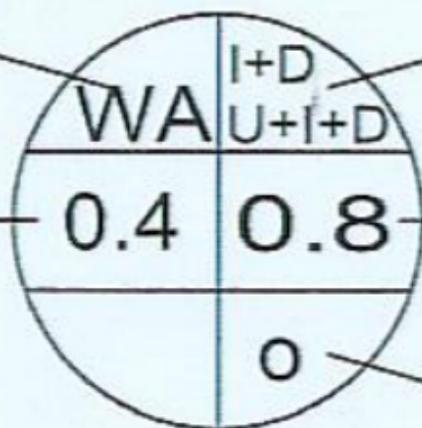
privater Hausbaum

Baugrenze

Höhenschichtlinie

WA = Allgemeines Wohngebiet
§4 BauNVO 1990

GRZ (Grundflächenzahl)
(Höchstgrenze)



U+I+D = Zahl der Geschosse
(Höchstgrenze)

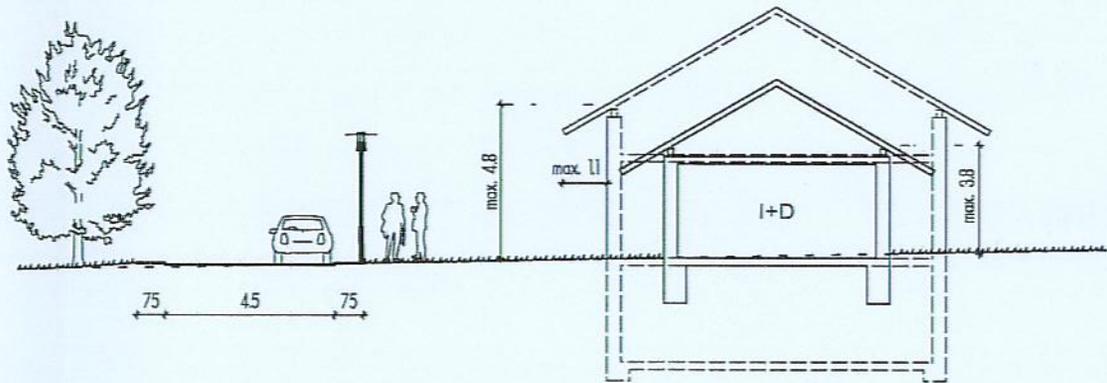
GFZ (Geschossflächenzahl)
(Höchstgrenze)

Offene Bauweise

Regelbeispiele

M 1 : 200

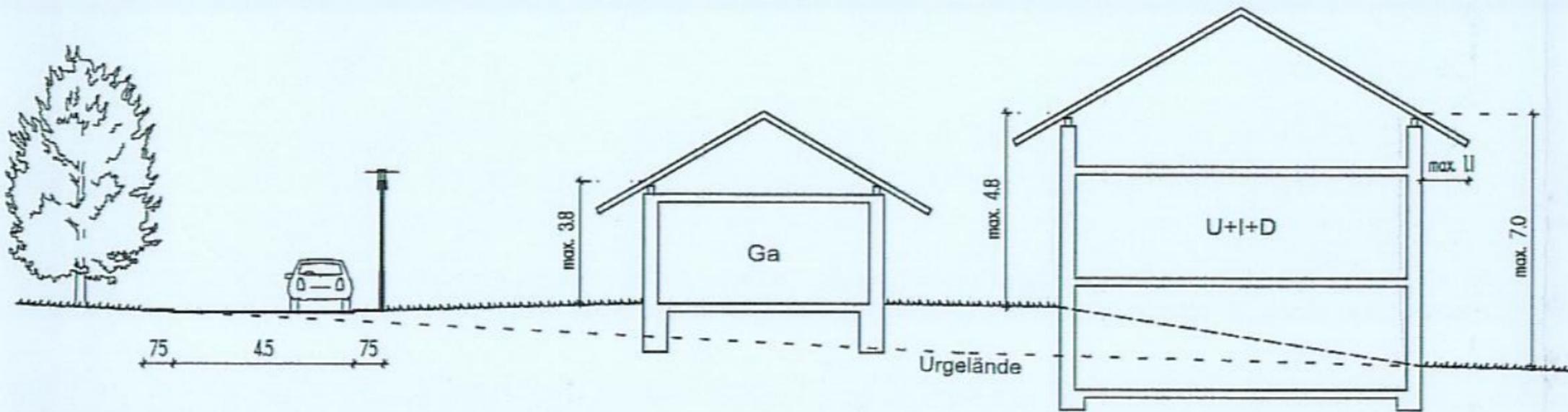
Schnitt A - A (Beispiel I+D)



Dachneigung: Satteldach 28° - 38° , mit Dachgauben 35° - 38°

Dachdeckung: naturrote Dachsteine

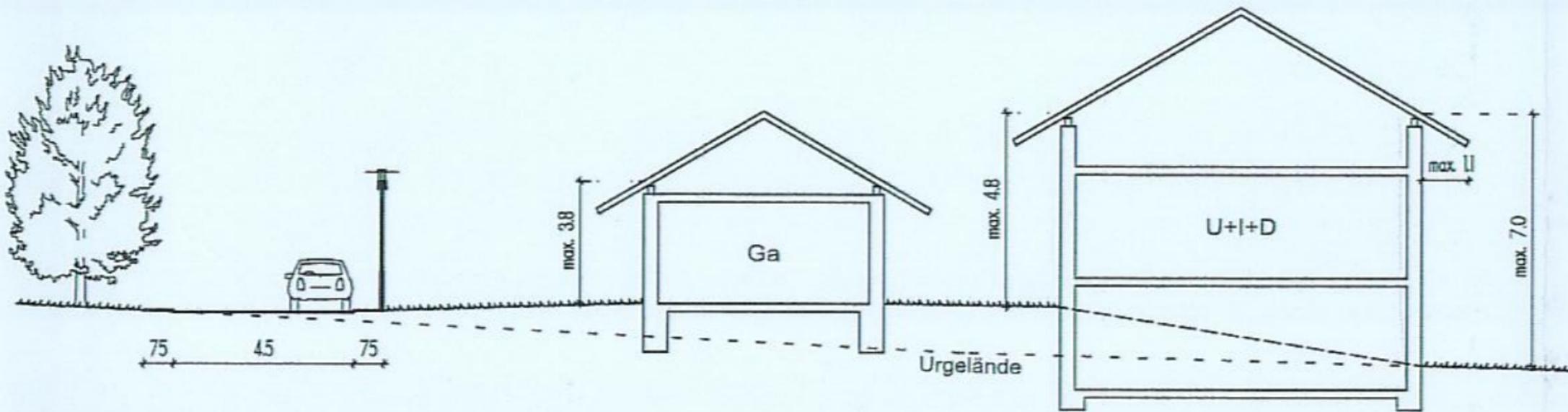
Schnitt B - B (Beispiel U+I+D)



Dachneigung: Satteldach 28° - 38°, mit Dachgauben 35° - 38°

Dachdeckung: naturrote Dachsteine

Schnitt B - B (Beispiel U+I+D)



Dachneigung: Satteldach $28^\circ - 38^\circ$, mit Dachgauben $35^\circ - 38^\circ$

Dachdeckung: naturrote Dachsteine

Legende:

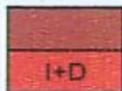
A. Planliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

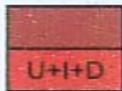


Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO 1990) in offener Bauweise

2. Gebäude



Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (I+D) mit Angabe der Firstrichtung, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.



Als Höchstgrenze Untergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß (U+I+D) mit Angabe der Firstrichtung, wobei das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden kann.



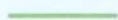
Geplanter Garagenstandort mit Angabe der Firstrichtung und der Zufahrt



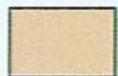
St

Stellplätze

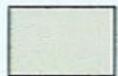
3. Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)

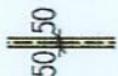


Öffentlicher Wiesenweg



Gehweg

4. Grünordnung



Grünstreifen zwischen Einfahrten bei an der Grenze
zusammengebauten Garagen



Öffentliche Grünfläche



Straßenbegleitgrün (Schotterrasen)



Öffentliche Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern
(Baugebietseingrünung mit Pflanzstandorten für heimi-
sche Bäume und Sträucher, 3 Pflanzreihen)



Zu pflanzende Bäume und Sträucher öffentlich

5. Sonstige Planzeichen

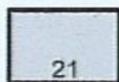


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-
plans (§9 Abs. 7 BauGB)



Baugrenze

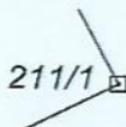
B. Planliche Hinweise



Bestehendes Wohngebäude



Bestehendes Betriebs- und Nebengebäude



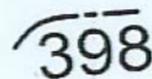
Bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer



Vorgeschlagener Grenzverlauf



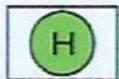
Gemeindegrenze



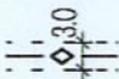
Höhenschichtlinien



Parzellennummer



Standortvorschlag für private Hausbäume auf privater
Gartenfläche (Abstand zur Grundstücksgrenze mind. 2.0m)



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



Von der Bebauung freizuhaltendes Sichtdreieck



Kinderspielplatz

C. Bisherige Textliche Festsetzungen

Nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO |
| 1.2 | Gebäude in Ausführung I+D und U+I+D, wobei Unter- und Obergeschoße als Vollgeschoße ausgebaut werden können. |
| 1.3 | Zugelassen sind bei Wohngebäuden höchstens drei Wohnungen, bei Doppelhaushälften höchstens zwei Wohnungen. |
| 1.4 | Nicht zugelassen sind Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (§1 Abs. 6 BauNVO wird angewandt). |
| 1.5 | Maximale Grundflächenzahl (GRZ) = 0.4
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) = 0.8 |

2. Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

- | | | |
|-----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | Stellplätze, Anzahl | Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. drei Stellplätze und mit drei Wohnungen mind. vier Stellplätze nachzuweisen. |
| 2.2 | Gemeinsame Garagen an Grundstücksgrenze | Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen von mind. 50cm je Grundstück anzulegen. |
| 2.3 | Aufstellfläche | Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5.0m. |
| 2.4 | | Befestigte Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z. B. Pflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrasen, ...) |

3. Grünordnung, Geländemodellierung

- 3.1 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3.2 Innerhalb des Planungsgebietes und in den freien Randzonen sind einheimische, standortgerechte Laub- und Obstbäume sowie Stäucher in kleineren Gruppen oder als Hecke zu pflanzen.
Pflanzliste: siehe unter "D. Textliche Hinweise"
- 3.3 Berankung Die Berankung von fensterlosen Mauern ab 15m² ist festgesetzt, die Berankung von Wänden und Mauern ist erwünscht. Für das Planungsgebiet geeignet sind alle Efeuarten, wilder Wein, Obstspaliere, Geißblatt, ...
- 3.4 Müllstandplätze sind mit Holzflechtzäunen, Pergolen oder anderen Rankgerüsten zu umfrieden und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.5 Geländemodellierung, Stützmauern Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 120cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 80cm Höhe mit einem Grenzabstand von mind. 1.0m zulässig.
Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländeneigung erfordert.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer

- 4.1.1 Dachart Dachform: Satteldach (SD) bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden; bei schmalen Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch Pultdächer zulässig; Firste sind mittig zum Baukörper auszulegen.
Zwerggiebel bis max. 1/3 der Gebäudelänge sind zugelassen.
- 4.1.2 Dachneigung: 28° - 38°; mit Dachgauben 35° - 38°
- 4.1.3 Dachdeckung Aus naturroten Dachsteinen
- 4.1.4 Dachgauben, Aufbauten Zulässig als Dachgauben mit max. 1.5m² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung; Abstand vom Ortgang mind. 3.0m
Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.1.5 Dachüberstand
- | | |
|----------------------------|------------|
| - giebelseitig ohne Balkon | max. 0.90m |
| - giebelseitig mit Balkon | max. 1.50m |
| - traufseitig ohne Balkon | max. 1.10m |
| - traufseitig mit Balkon | max. 1.50m |
- 4.1.6 Sonnenkollektoren Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen.

4.2 Baukörper und Außenwände

- 4.2.1 Grundrissproportionen Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper ohne Einschnitte (z. B. Loggien) auszubilden.
(Bei Einzelhäusern Traufseite : Giebelseite mind. 1.2 : 1)
Länge Giebelseite max. 11.0m
Länge Traufseite bei Doppelhaushälften max. 12.0m
- 4.2.2 Anbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. 1/3 der Länge der Aussenwand nicht überschreiten.
- 4.2.3 Wandhöhen Die max. Wandhöhe von neuem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Aussenkante Dachhaut darf betragen bei:
- I+D 4.80m
 - U+I+D bergseitig 4.80m, talseitig 7.00m
 - Nebengebäude + Garagen 3.80m

 - Grenzgaragen 3.00m (im Mittel)
- 4.2.4 Massivbauweise Die Aussenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen.
- 4.2.5 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalungen in ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- 4.2.6 Nebengebäude und Anbauten Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen.
- Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.
- Es gilt die Bayerische Bauordnung (d. h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3.0m entfernt zu errichten).
- Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an der Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

- | | | |
|-------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.7 | <u>Balkone</u> | Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. |
| 4.3 | <u>Abstandsflächen</u> | Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung. |
| 4.4 | <u>Aussenwerbung</u> | Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten.
Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0.80m ² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen. |
| 4.5 | <u>Einfriedung</u> | Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig.
Zaunfelder vor Zaunpfosten 0.10m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0.80m, Sockel sind nicht erlaubt.
Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1.00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig. |

D. Bisherige Textliche Hinweise

- | | | |
|----|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Baugrunduntersuchungen | Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. |
| 2. | Bodenfunde | Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten. |
| 3. | Alllasten | Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Waffenbrunn zu verständigen. |
| 4. | Schaltkästen | Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen. |
| 5. | Pflanzliste (Vorschlag) | Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Linde, Spitzahorn, Esche, Kastanie, Obstbäume, Wildobstgewächse
Sträucher: Haselnuss, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkappchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere, Hainbuche, Wildrose, Ohrweide, Faulbaum, Felsenbirne, Weigelia, Kolkwitzie, Schmetterlingsstrauch, Deutzia |
| 6. | Mutterboden | Der Mutterboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird.
Die Mieten sollen nicht breiter als 3.00m und höher als 1.20m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen. |

C. Änderung von Textlichen Festsetzungen

Nach §9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO |
| 1.2 | Gebäude in Ausführung I+D und U+I+D, wobei Unter- und Obergeschoße als Vollgeschoße ausgebaut werden können. |
| 1.3 | Zugelassen sind bei Wohngebäuden höchstens drei Wohnungen, bei Doppelhaushälften höchstens zwei Wohnungen. |
| 1.4 | Nicht zugelassen sind Tankstellen nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (§1 Abs. 6 BauNVO wird angewandt). |
| 1.5 | Maximale Grundflächenzahl (GRZ) = 0.4
Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) = 0.8 |

2. Garagen, Carports, Stellplätze, Grundstückszufahrten

- | | | |
|-----|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1 | Stellplätze, Anzahl | Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohnung mind. zwei Stellplätze, mit zwei Wohnungen mind. drei Stellplätze und mit drei Wohnungen mind. vier Stellplätze nachzuweisen. |
| 2.2 | Gemeinsame Garagen an Grundstücksgrenze | Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, so ist zwischen den Einfahrten ein Pflanzstreifen von mind. 50cm je Grundstück anzulegen. |
| 2.3 | Aufstellfläche | Garagenabstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5.0m. |
| 2.4 | | Befestigte Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind mit versickerungsfähigem Aufbau auszuführen (z. B. Pflaster mit durchlässigen Fugen, Schotterrasen, ...) |

3. Grünordnung, Geländemodellierung

- 3.1 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- 3.2 Innerhalb des Planungsgebietes und in den freien Randzonen sind einheimische, standortgerechte Laub- und Obstbäume sowie Stäucher in kleineren Gruppen oder als Hecke zu pflanzen.
Pflanzliste: siehe unter "D. Textliche Hinweise"
- 3.3 **Berankung** Die Berankung von fensterlosen Mauern ab 15m² ist festgesetzt, die Berankung von Wänden und Mauern ist erwünscht. Für das Planungsgebiet geeignet sind alle Efeuarten, wilder Wein, Obstspaliere, Geißblatt, ...
- 3.4 Müllstandplätze sind mit Holzflechtzäunen, Pergolen oder anderen Rankgerüsten zu umfrieden und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3.5 **Geländemodellierung, Stützmauern** Terrassierungen und Abgrabungen sind ab Urgelände bis 120cm zulässig, wenn die Böschungen in das natürliche Gelände eingefügt werden. Stützmauern sind nur als Trockenmauern bis 80cm Höhe mit einem Grenzabstand von mind. 1.0m zulässig.
Sonstige Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten zulässig, sofern es die Geländeneigung erfordert.

4. Bauliche Gestaltung nach Art. 91 BayBO

4.1 Dächer

- 4.1.1 **Dachart** Dachform für Haupt- und Nebengebäude: Zugelassen werden Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zelt- und Pultdach (nicht zugelassen werden Flachdächer).
- 4.1.2 **Dachneigung:** Für die vorgenannten Dachformen für Haupt- und Nebengebäude gilt eine Dachneigung von 12° bis 38°. Bei der Ausbildung von Dachgauben ist eine Dachneigung von 35° bis 38° einzuhalten.
- 4.1.3 **Dachdeckung** **Material:** Dachziegel und Blechdeckung, Farbe nur rot, ausgeschlossen sind insbesondere die Farben blau, schwarz und grün.
- 4.1.4 **Dachgauben, Aufbauten** Zulässig als Dachgauben mit max. 1.5m² Ansichtsfläche ab 35° Dachneigung; Abstand vom Ortgang mind. 3.0m
Die Breite aller Dachaufbauten zusammen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
- 4.1.5 **Dachüberstand** Es bestehen keine Einschränkungen.
- 4.1.6 **Sonnenkollektoren** Sonnenkollektoren sind zulässig und möglichst bündig in der Dachfläche anzuordnen. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zugelassen.

4.2 Baukörper und Außenwände

4.2.1 Grundrisssproportionen Es bestehen keine Einschränkungen.

4.2.2 Anbauten (z. B. Wintergärten) sind zulässig, dürfen jedoch max. 1/3 der Länge der Aussenwand nicht überschreiten.

4.2.3 Wandhöhen Die max. Wandhöhe von neuem Gelände bis Schnittpunkt Wand - Aussenkante Dachhaut darf betragen bei:

- I+D 4.80m
- U+I+D bergseitig 4.80m, talseitig 7.00m
- Nebengebäude + Garagen 3.80m

- Grenzgaragen 3.00m (im Mittel)

4.2.4 Massivbauweise Die Aussenwände sind als verputzte Mauerflächen oder mit Holzverschalung herzustellen.

4.2.5 Holzbauweise Holzkonstruktion und Holzverschalungen in ortstypischer Bauweise sind zulässig, soweit Bestimmungen des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

4.2.6 Nebengebäude und Anbauten Garagen (evtl. Carports) und Geräteschuppen sind in Massiv- und Holzbauweise zugelassen und wie im Bebauungsplan gekennzeichnet, zu platzieren. Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen.

Begrünte Flachdächer sind bei Carports und Nebengebäuden zugelassen.

Es gilt die Bayerische Bauordnung (d. h. das Nebengebäude ist direkt an die Grenze oder mit einem Mindestabstand von 3.0m entfernt zu errichten).

Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an der Grenze bestehende Gebäude anzugleichen.

4.2.7 Balkone Balkone sind vor der Fassade anzuordnen. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden.

4.3 Abstandsflächen Art. 7 Abs. 1 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

4.4 Aussenwerbung Mit Gebäuden verbundene Werbeeinrichtungen sind nur zulässig an Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten.
Selbstleuchtende bzw. rückstrahlende Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf ein Ausmaß von 0.80m² zu beschränken. Die Ausladung von Schildern darf nicht mehr als 70cm Tiefe betragen.

4.5 Einfriedung Als straßenseitige Einfriedung sind Holzlatten- und Hanichelzäune, senkrecht gelattet, zulässig.
Zaunfelder vor Zaunpfosten 0.10m niedriger als Zaunoberkante. Höhe des Zaunes über Straßenoberkante max. 0.80m, Sockel sind nicht erlaubt.
Bei den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind auch Maschendrahtzäune bis 1.00m Höhe mit Hinterpflanzung zulässig.

D. Ergänzung von Textlichen Hinweisen

1. Baugrunduntersuchungen Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bodenfunde Bei Funden historischer Art (z. B. Bodenfunde) ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Altlasten Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Waffensbrunn zu verständigen.
4. Schaltkästen Schaltkästen, Trafostationen und sonstige derartige bauliche Anlagen sind zusammenzufassen und einzugrünen.
5. Pflanzliste (Vorschlag)
Bäume: Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Vogelbeere, Traubenkirsche, Linde, Spitzahorn, Esche, Kastanie, Obstbäume, Wildobstgewächse
Sträucher: Haselnuss, Heckenkirsche, Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Pfaffenkäppchen, Alpenjohannisbeere, Holunder, Strauchweiden, Schneebeere, Hainbuche, Wildrose, Ohrweide, Faulbaum, Felsenbirne, Weigelia, Kolkwitzie, Schmetterlingsstrauch, Deutzie
6. Mutterboden Der Mutterboden ist zu schützen und wiederzuverwenden. Dazu ist es erforderlich, dass er in seiner ganzen Stärke abgehoben und in Mieten gelagert wird. Die Mieten sollen nicht breiter als 3.00m und höher als 1.20m geschüttet werden, damit die Bodenlebewesen erhalten bleiben. Die Mieten sind vor Verdichtung zu schützen und bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.
7. Firstrichtung Die Firstrichtung wird empfohlen.
8. Zu den Parzellen 6 und 7 siehe Deckblatt zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes vom 06.02.2006.

E. Begründung

1. Lage

Die Gemeinde Waffenbrunn liegt ca. 4km nördlich der Kreisstadt Cham im Landkreis Cham.

Die Verbindung des zu bebauenden Gebietes mit dem übergeordneten Straßennetzes erfolgt über die Bahnhofstraße (gemeindliche Innerortsstraße) bzw. über die Staatsstraße 2146. Das geplante "Allgemeine Wohngebiet" liegt ca. 150 Meter vom Ortskern von Waffenbrunn entfernt.

Im Norden, Süden und Westen des Baugebietes befindet sich bereits eine bestehende Wohnbebauung, im Osten wird durch die vorgesehene Bebauung ein Ortsrandcharakter geschaffen und die Baulücke geschlossen.

Das überplante Gebiet weist ein Gefälle nach Osten auf und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über öffentliche Straßen mit Anschluss an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz. Die gestalterische Ausbildung der Erschließungsstraßen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Kanalführung erfolgte teilweise bereits bei der allgemeinen Ortskanalisation im Hinblick auf eine spätere Baugebietsausweisung, welche jetzt realisiert werden soll.

Die Trassierung erfolgte entsprechend dem Geländeverlauf und der vorgenommenen Parzellierung.

3. Hinweis und Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke und die Grundlage für die erforderliche Erschließungsbeitragssatzung sichergestellt werden. Mit der vorliegenden Planung soll durch entsprechende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen der Tendenz einer landschaftsbezogenen Bauweise im ländlichen Raum Rechnung getragen werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (incl. der 7. Änderung) der Gemeinde Waffenbrunn ist das neue Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

Die Ausdehnung des Bebauungsgebietes umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 197, 198, 200, 211, 212 und Teilflächen von 201, 201/2 und 201/3, Gemarkung Waffenbrunn.

5. Erfordernisse der Planaufstellung

Die Ortschaft Waffenbrunn liegt im ländlichen Raum.

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans "Bachstelzenweg" ist das Bestreben, der regen Nachfrage nach Bauland abzuwehren und einer Abwanderung der heimischen Bevölkerung entgegenzuwirken. Die verfügbaren Wohngebiete im Kernort sind weitestgehend bebaut, sofern unbebaut besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft.

Die Gemeinde ist daher angehalten, ein neues Baugebiet auszuweisen.

6. Hinweise zur Grünplanung

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 Grünstreifen aus Büschen, Sträuchern und Bäumen eingegrünt.

Entlang der angrenzenden Bahnhofstraße, sowie innerhalb der Erschließungsstraßen sind ebenfalls die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §45 ff BauGB sind erforderlich, um die Grundstücke zu parzellieren und die öffentlichen Flächen abzumarkieren.

8. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen derzeit noch nicht vor, da kein Bodengutachten vorliegt. Aufgrund der im Nachbarbereich bereits durchgeführten Baumaßnahmen ist mit sandigem, mit Steinen durchsetztem Lehmboden und mit Hang-, Schichten- und Grundwasser zu rechnen.

9. Größe des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt 19 Ein- und Zweifamilienhäuser mit ausreichend großen Grundstücken geplant. Es entstehen hier ca. 25 neue Wohnungen für insgesamt 50 Einwohner.

Die Fläche des Bruttobaulandes beträgt ca. 1.66 ha (Geltungsbereich des Bebauungsplans).

Von dieser Fläche entfallen ca. 0.35 ha auf befestigte Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünfläche. Hiernach beträgt das Nettowohnbauland ca. 1.31 ha.

10. Ver- und Entsorgung

Die Abwässer werden durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist ebenfalls durch Anschluss an das bestehende gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Energieversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EON.

Die Kabelanschlüsse der einzelnen Haushalte im Planungsbereich erfolgen durch Erdkabel.

11. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplans wird in mehreren Bauabschnitten in den Jahren 2003 bis 2006 erfolgen.

12. Eingriffsregelung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden in einem zugehörigen Ausgleichsbebauungsplan vom 20.03.2003 festgesetzt und dargestellt.

F. Erschließungskostenannahme

(Brutto, ohne Grunderwerb und Nebenkosten)

<u>Straßen, öffentliche Flächen</u>		
240m x 4.82 €	=	115.680 €
<u>Kabelbau, Straßenbeleuchtung</u>		
pschl.	=	19.500 €
<u>Mischwasserkanal</u>		
290m x 208.00 €	=	60.320 €
<u>Hausanschlüsse (Kanal)</u>		
19St. x 560.00 €	=	10.640 €
<u>Wasserleitung</u>		
260m x 112.00 €	=	29.120 €
<u>Hausanschlüsse (Wasser)</u>		
19St. x 490.00 €	=	9.310 €
<u>Grünflächengestaltung, Bäume</u>		
pschl.	=	3.430 €
<u>Kosten für Ausgleichsflächen</u>		
pschl.	=	16.000 €
<u>Erschließungskosten</u>		<u>264.000 €</u>

Satzung

Nach §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 der Bayer. Bauordnung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Waffenbrunn den Bebauungsplan "Bachstelzenweg" in der Fassung vom 24.03.2011 als Satzung beschlossen.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§2

Bestandteile der Satzung

Die Änderung ergibt sich aus den textlichem Änderungen.

§3

Inkrafttreten

Die Änderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Waffenbrunn, den 24.03.2011
Gemeinde Waffenbrunn

Platzer

Platzer

(2. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2010 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am 14.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).



Waffenbrunn, den 28.03.2011
Gemeinde Waffenbrunn

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

Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 27.12.2010 bis 28.01.2011 stattgefunden.



Waffenbrunn, den 28.03.2011
Gemeinde Waffenbrunn

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.02.2011 bis 09.03.2011.



Waffenbrunn, den 28.03.2011
Gemeinde Waffenbrunn

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

Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.03.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2011 als Satzung beschlossen.



Waffenbrunn, den 28.03.2011
Gemeinde Waffenbrunn

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

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 28.03.2011 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.



Waffenbrunn, den 28.03.2011
Gemeinde Waffenbrunn

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